

PROIECT

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA LEREȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ

FAZA

PLAN URBANISTIC GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNEI LEREȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	INFRAVIA DESIGN S.R.L.
ADMINISTRATOR	ING. ADRIAN SIMION
PROIECTANT DE SPECIALITATE	AREAL DESIGN S.R.L.
ADMINISTRATOR	ING. SILVIU CIOFLEC
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. MIHAI NECULA ING. SILVIU CIOFLEC URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL GEOGR. ȘTEFAN VASILE GEOGR. CĂTĂLIN CÎRSTOIU
REȚELE EDILITARE	ING. MARIAN RADU ING. CONSTANȚA CÂRSTEA

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	1 : 25.000
U2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – DISFUNCȚIONALITĂȚI	1 : 5.000
U3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1 : 5.000
U3' – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	1 : 25.000
U4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ	1 : 5.000
U5 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1 : 5.000
U6 – SECȚIUNI TRANSVERSALE	1 : 100
U7 – ZONE DE PROTECȚIE – MONUMENTE CLASATE ȘI SITURI ARHEOLOGICE	1 : 5.000

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL	5
2.	BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	5
3.	DOMENIUL DE APLICARE.....	7
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
1.	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	9
2.	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	18
3.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII	19
4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	23
5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	24
6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	25
7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	26
8.	ZONE PROTEJATE NATURALE, ANTROPICE ȘI CULTURALE.....	26
III.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	27
1.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN ȘI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	27
2.	ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	29
3.	MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	32
IV.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN 32	
	L – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	33
	IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	54
	ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE	75
	L/IS, ID/IS – ZONA MIXTĂ.....	85
	A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE	116
	TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ.....	126
	SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	142
	GC– ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	153
	THI – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN.....	165
	DS-MApN – ZONA PENTRU TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	169
V.	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	172
	TA, TF, TH, TC, TN, TS-MApN, TROSCI0381, TROSCI0122 – ZONELE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN	172
VI.	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	189
VII.	ANEXE.....	195

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA LEREȘTI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

RLU urmărește aplicarea detaliată a principiilor de dezvoltare strategică durabilă a localității la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință, în interesul colectivității, punând în acord utilizarea funcțională adecvată a terenurilor cu potențialul natural existent, precum și cu posibilitățile de realizarea a infrastructurii pentru echipare tehnico-edilitară și transport.

Reglementările cuprinse în RLU se aplică pentru terenurile situate în cadrul unității teritorial-administrative, atât pentru teritoriul intravilan, cât și extravilan.

Autoritatea administrativă publică locală are obligația ca, în politica sa de dezvoltare strategică a localității și la emiterea autorizațiilor de construire să aplice prevederile RLU și să urmărească respectarea acestora de către solicitanți.

RLU aferent Planului Urbanistic General („PUG”) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) sau Plan Urbanistic de Detaliu („PUD”), în condițiile prevăzute de lege.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei și indicatorii urbanistici (Procentul de Ocupare a Terenului și Coeficientul de Utilizare a Terenului).

Prevederile RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementară acesteia.

Aplicarea prevederilor RLU trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a

documentațiilor de urbanism;

- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Ghidul privind elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, indicativ GM-007-2000

Planul de amenajare a teritoriului national

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa;
- Legea nr. 20/2006 pentru modificarea Legii nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Ordonanța de urgență nr. 49/2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea nr. 106/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 46/2008 privind Codul silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane si rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările si completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane cu modificările si completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate romane si reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Romane;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările si completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii si a competentelor de emitere a avizelor si autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor si protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei sălbatice cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;

3. DOMENIUL DE APLICARE

1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Lerești. Fac excepție construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
2. PUG împreună cu RLU al comunei Lerești cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren din intravilan și reglementează utilizarea terenurilor din extravilan.
3. **Teritoriu intravilan - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții**

și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

(Definiție conform Legii 350/2001)

4. **Autorizația de construire se eliberează în baza Certificatului de Urbanism emis de către administrația publică locală sau județeană, după caz, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.**
5. Prezentul regulament are caracter operațional. Respectarea prevederilor permit autorizarea directă pentru terenurile aflate în intravilan și extravilan.
6. Împărțirea teritoriului în zone și subzone funcționale s-a stabilit în funcție de:
 - Zonificarea funcțională existentă
 - Modul de conformare a parcellarului și a construcțiilor
 - Necesitățile de dezvoltare a Unității Administrativ-Teritoriale
7. Modificarea RLU și a RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială, excepție făcând inadvertențele sau erorile materiale a căror îndreptare se dispune de către și prin hotărârea instituției care a aprobat-o.
8. Pentru facilitarea înțelegerii organizării spațiale a intravilanului s-au identificat următoarele trupuri de intravilan (a nu se confunda cu Unitățile Teritoriale de Referință „UTR”):
 - **Trup 1 – Lerești** – Trupul satului Lerești
 - **Trup 2 – Voinești** – Trupul satului Voinești
 - **Trup 3 – Pojorâta** – Trupul satului Pojorâta
 - **Trup 4 – Trup 46** – Trupuri de intravilan dispuse izolat
9. Parcelele sunt considerate construibile dacă adâncimea loturilor este mai mare sau egală cu aliniamentul loturilor.
10. Parcelele sunt considerate construibile și autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect printr-o formă legal constituită. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
11. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accesuri 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, potrivit legii sau obiceiului locului.
12. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și nevoi speciale și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
13. Aplicarea PUG se face pe Unități Teritoriale de Referință („UTR”) și zone/subzone funcționale, acestea fiind fungibile reciproc. În acest caz, UTR corespund în totalitate cu zonele/subzonele funcționale, astfel că vor fi interpretate ca fiind identice (spre exemplu, subzona funcțională Lzcp1 se va citi și interpreta ca fiind UTR Lzcp1).
14. Prin urmare, în înțelesul prezentului PUG, prin „UTR” și „zone/subzone funcționale” se înțelege unul și același lucru și viceversa.

15. Zonificarea funcțională a comunei Lerești precum și împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință s-a făcut conform planșei U3 – *Reglementări urbanistice – Zonificare*.
16. **Termenul de valabilitate a Planului Urbanistic General** se stabilește și se poate prelungi în conformitate cu legislația în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

1. Configurația geografică a teritoriului comunei Lerești, amplasarea în cadrul a trei unități morfostructurale distincte respectiv: Munții Iezer în nord, Muscelele Argeșului în sud și partea nordică terminală a depresiunii Câmpulung, prezența cursurilor de apă (Râul Târgului în partea de vest și străbate comuna pe direcția nord-sud) determină nevoia păstrării și conservării calității mediului natural.
2. **Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor** se realizează în condițiile **Art. 4** din Regulamentul General de Urbanism și a altor prevederi legale în vigoare la data solicitării.
3. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu folosință forestieră din extravilanul localității se supune prevederilor Art. 5 din Regulamentul General de Urbanism în condițiile respectării legislației specifice, a Codului Silvic, corelate cu Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare** și a altor prevederi legale în vigoare la data solicitării. S-a propus extinderea perdelelor de vegetație în lungul cursurilor de apă permanente, cu rol de protecție și stabilizare, dar și cu rol ambiental.
4. Propuneri de protecție și conservare peisagistică:
Reabilitarea/dezvoltarea infrastructurii locale de interes public și privat, crearea de puncte de cazare și realizarea de trese pentru agro-turism adecvat locului:
 - a. reabilitarea drumurilor de acces județene și comunale, realizarea de parcuri/puncte staționare care să permită inclusiv accesul la punctele de belvedere;
 - b. realizarea de trasee marcate pentru ascensiune pe munții/dealurile din zonă, cu crearea de circuite agro-turistice tematice combinate cu oferta gastronomică și de promenadă în zonă;
 - c. dezvoltarea turismului rural (agroturism, eco-turism, turism cinegetic în zona pensiunilor agroturistice);
 - d. amenajarea căilor de acces/peisajului de acces cel puțin pe o porțiune de 50-100 m la intrarea în comună, cu extinderea acestuia la întreaga comună în timp;
 - e. menținerea elementelor de peisaj caracteristice comunei și introducerea pe scară tot mai mare a practicilor agricole ecologice;Valorificarea resurselor de patrimoniu construit local:
 - a. integrarea acestora în circuite mixte, dedicate eco-turismului, agro-turismului și turismului cultural;

- b. implicarea elevilor și a cadrelor didactice locale pentru cunoașterea istoriei proprii, a frumuseților și valorilor existente încă de pe băncile școlii;
 - c. extinderea și amenajarea spațiilor verzi pe malurile Râului Târgului;
 - d. valorificarea punctelor de acces în localitate prin amenajare peisagistică specifică a acestora (betonarea șanturilor pe ambele parti ale căii rutiere, semnalul de intrare, trotuare pentru acces pietonal și plantații cu arbori și arbuști de talie joasă pe o distanță de cel puțin 50 m în interiorul localității, la început și ulterior pe tot traseul drumului);
 - e. menținerea categoriei de folosință a terenurilor agricole și a modului de cultivare specific zonei;
 - f. încurajarea măsurilor de comasare a terenurilor agricole fragmentate-subdimensionate astfel încât acestea să fie menținute-conservate de către locuitorii comunei.
5. Propunere concept de amenajare a peisajului:
- Creșterea gradului de reprezentativitate a comunei prin peisaj:
- a. Realizarea unui Studiu de fezabilitate privind delimitarea și amenajarea zonei centrale a localității în urma cărora vor fi realizate proiecte de amenajare peisagistică complexe:
 - alei pietonale (cu folosirea pietrei de râu);
 - iluminat public pietonal;
 - bănci și mobilier urban;
 - supralărgiri ale carosabilului pentru parcare și întoarcere auto, spații plantate cu arbori și arbusti de talie joasă;
 - indicatoare stradale moderne pentru toate zonele comunei precum și indicatoare pentru direcțiile majore de orașe, comune, sate, precum și pentru Lacul Râușor sau Cabana Voina, inclusiv indicatoare kilometrice pe traseul de biciclete către Cabana Voina;
 - panouri indicatoare colorate și iluminate nocturn cuprinzând fotografii și scheme de trasee către obiectivele turistice locale.
 - b. reabilitarea și protejarea valorilor de peisaj natural, antropic și cultural, precum și a patrimoniului istoric și peisagistic prin amenajarea unui traseu turistic pietonal spre obiectivele turistice din zonă;
 - c. accentuarea rolului elementelor naturale existente: Muntele Zănoaga, Muntele Boldului, Muntele Baratului, Muntele Gradisnau Sud, Muntele Mușuroaiele Mari, Iezerul Mare, Râul Târgului, Barajul Râușor;
 - d. legarea într-un sistem „verde” a tuturor străzilor și ulițelor satelor componente prin:
 - plantarea de pomi sau copaci ornamentali și ronduri de flori;
 - repararea și reînnoirea gardurilor proprietarilor din zonă;
 - realizarea unui sistem continuu de șanturi și rigole betonate, adiacente drumurilor și dotate cu alei pietonale din materiale locale evitându-se materialele invazive (de tip pavele prefabricate);
 - plantarea de tuia (variantea cu balot) adiacent străzilor principale în combinație cu forsitia, iar în zonele cu instituții publice, garduri vii compacte (ligistru) pentru delimitarea proprietății și a locurilor de parcare;
 - plantarea de tei sau arțar și catalpa în zonele aferente școlilor, grădinițelor și celorlalte dotări social culturale.

6. Pentru orice lucrări de exploatare a resurselor care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul comunei Lerești, autorizația de construite va include condiții obligatorii privind asumarea responsabilității pentru efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.
7. **Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albia minoră, majoră și în zona de protecție a Râului Targului** se realizează în condițiile prevederilor legale specifice domeniului, existente (*Legea apelor nr. 107/1997 cu completările ulterioare, Ordinul MPAM nr. 277/1997 și care pot apărea ulterior elaborării documentației*) și cu avizul Administrației Naționale Apelor Romane. S-au stabilit zonele de protecție ale Râului Targului și a celorlalte cursuri de apă la 5 m pe fiecare mal, acolo unde lățimea cursului de apă este de sub 10 m și de 15 m pe fiecare mal acolo unde lățimea cursului de apă este între 10-50 m:
Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin scurgerea naturală a apelor.
Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.
8. **Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevederilor Art. 8 din RGU, în condițiile legislației specifice.**
9. Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.
10. Pe o suprafață de 6.367,615 ha, reprezentând aproximativ 45% din teritoriul administrativ al comunei Lerești (total UAT 14.180,332 ha), se desfășoară situl de importanță comunitară Natura 2000 **ROSCI0381 – Râul Târgului–Argeșel–Râușor**, declarat prin *Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România* republicat, cu modificările și completările ulterioare.
11. Pe o suprafață de 5.345,204 ha, reprezentând aproximativ 38% din teritoriul administrativ al comunei Lerești (total UAT 14.180,332 ha), se desfășoară situl de importanță comunitară Natura 2000 **ROSCI0122 – Munții Făgăraș**, declarat prin *Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România* republicat, cu modificările și completările ulterioare.
12. În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în zona de protecție a siturilor Natura 2000 se va solicita aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, atât pentru terenurile din intravilan, cât și pentru terenurile din extravilan.
13. Monumentele clasate de pe teritoriul comunei Lerești (conform Listei Monumentelor Istorice – Județul Argeș aprobată în 2015) sunt:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE DE PE TERITORIUL COMUNEI LEREȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI*	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	608	AG-II-m-B-13720	Biserica "Înălțarea Domnului"	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Jos	1929
2	609	AG-II-m-B-13721	Biserica "Sf. Îngeri"	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Jos	1860
3	839	AG-II-m-B-13852	Cămin cultural	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	568	1937
<i>* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016</i>						

14. Pentru siturile arheologice din comună, aflate pe Lista Monumentelor Istorice la comuna Lerești, s-a efectuat delimitarea prin coordonate Stereo 70 de către arheologii Muzeului Județean Argeș, coordonate regăsite în studiul arheologic, respectiv:

SIT ARHEOLOGIC - SATUL LEREȘTI Punct (Toponim): LA ZIDURI						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI*	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	22	AG-I-s-A-13366	Ruinele bisericii din Lerești	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Sus	sec. XV
<i>* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016</i>						

Coordonate geografice loc descoperire olane

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Altitudine
1	42 63 56.40	50 54 63.53	718 m
2	42 64 00.37	50 56 43.69	724 m
3	42 63 07.37	50 56 29.69	724 m
4	42 61 95.59	50 55 78.54	722 m
5	42 61 94.00	50 55 00.54	722 m
6	42 62 35.81	50 54 65.08	720 m

Coordonate geografice zonă de protecție sit

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070
1	42 64 89.26	50 52 23.19
2	42 66 58.39	50 58 08.87
3	42 62 27.11	50 58 00.93
4	42 59 65.01	50 56 75.34
5	42 59 35.91	50 54 18.69
6	42 61 72.71	50 52 46.71

SIT ARHEOLOGIC - SATUL VOINEȘTI Punct (Toponim): „MĂILĂTOAIA-MALUL LUI COCOȘ”						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI*	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	76	AG-I-s-A-13387	Situl arheologic de la Voinești, punct "Măilătoaia"	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	
	77	AG-I-m-A-13387.01	Castru de pământ	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	sec. II p. Chr., Epoca romană
	78	AG-I-m-A-13387.02	Terme	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	sec. II p. Chr., Epoca romană
* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016						

Coordonate geografice sit:

A. Castru

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Altitudine
a1	42 20 29.06	50 59 53.06	
a2	42 20 76.16	50 59 58.89	
a3	42 21 69.29	50 60 18.15	
a4	42 21 32.25	50 60 92.24	
a5	42 20 90.45	50 61 05.09	
a6	42 20 30.12	50 60 65.78	
a7	42 20 10.54	50 60 22.39	

a8	42 19 86.73	50 60 09.60	
-----------	-------------	-------------	--

B. Terme (sursa coordonate- ridicare topo Caplan Petre 2014)

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Altitudine
b1	421990.412	506081.663	675 m
b2	422001.236	506090.861	677 m
b3	422072.194	506134.592	679 m
b4	422085.428	506103.776	679 m
b5	422066.166	506090.381	679 m
b6	422045.522	506078.175	677 m
b7	422022.344	506062.234	678 m
b8	422014.994	506061.991	677 m
b9	422007.130	506065.612	676 m

Coordonate geografice zonă de protecție sit (200 m):

Nr. crt	Longitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070	Latitudine minute zecimale – WGS 84 Stereografic 1070
1	422012.37	505871.23
2	422171.12	505878.17
3	422279.13	505973.32
4	422257.11	506118.62
5	422188.32	506293.25
6	422101.01	506303.83
7	422029.08	506283.85
8	421955.49	506223.13
9	421878.76	506203.29
10	421906.54	506092.16
11	421972.69	505988.97

15. În conformitate cu Studiul istoric de fundamentare a PUG și Evaluarea arheologică de teren în UAT Lerești, județul Argeș, întocmită de Muzeul Județean Argeș, în cazul siturilor arheologice incluse în LMI și al zonelor de protecție ale acestora se vor respecta, cumulativ cu celelalte prevederi ale zonelor și subzonelor funcționale cu care se suprapun, atât în intravilan, cât și în extravilan, următoarele prevederi:

- Marcarea siturilor de către autoritatea administrativă locală, prin indicatoare explicite, atât a celor aflate pe terenuri proprietate publică, cât și a celor aflate pe proprietate privată.
- Împrejmuirea siturilor arheologice (aflate pe domeniul public), conform delimitării și limitelor stabilite pe teren.
- Notificarea proprietarilor de terenuri pe care se află siturile arheologice respective de existența acestora și de obligațiile care le revin.

- d. Scoaterea tuturor siturilor arheologice cu regim de proprietate privată din circuitul agricol sau menținerea regimului actual de exploatare a terenurilor pe care se află cele două situri (pășunat) – în măsura în care acest lucru este posibil;
 - e. Respectarea regimului de *non edificandi* pentru siturile arheologice, mai ales că acestea au structuri de piatră și reprezintă totodată monumente de arhitectură – până la obținerea avizului DJC Argeș.
 - f. Extinderea clădirilor sau construirea în zona de protecție a siturilor se va face respectând normele legale în vigoare: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și OG 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic național și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art. 2, lit. e. De asemenea, în cazul monumentelor de la Voinești, punctul Măilătoaia se va urmări ca noile clădiri care se vor edifica în zona de protecție a sitului să nu obtureze vizibilitatea și accesul la acesta.
 - g. Supravegherea/inspectarea periodică de către organele de pază și protecție din comună a siturilor arheologice aflate pe domeniul public/privat, în vederea preîntâmpinării oricăror acțiuni intruzive ale căutătorilor de valori arheologice/detectoriști.
 - h. Pentru situl arheologic **AG-I-a-A-13366 Ruinele bisericii din Lerești**:
 - Cercetare arheologică, amenajări de punere în valoare a sitului, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație pietonală, rețele edilitare; culturi agricole sau plantații care nu necesită intervenția de utilaj greu și care nu afectează pământul pe o adâncime mai mare de 15 cm.
 - Condiționare la autorizare: descărcare de sarcina istorică, aviz CNMI; având în vedere faptul că situl se află în extravilan, la întocmirea de PUZ-uri pentru eventualele introduceri în intravilan se va solicita ca documentațiile să fie însoțite de avizul D.J.C. Argeș.
 - i. Pentru situl arheologic **AG-I-s-A-13387 Situl arheologic de la Voinești, punct „Măilătoaia”**:
 - Având în vedere importanța sitului, dar și faptul că teritoriul este construit, pe aproximativ o jumătate a perimetrului său, se instituie interdicție de construire până la epuizarea cercetării arheologice.
 - Cercetare arheologică, amenajări de punere în valoare a sitului, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație pietonală, rețele edilitare; culturi agricole sau plantații care nu necesită intervenția de utilaj greu și care nu afectează pământul pe o adâncime mai mare de 15 cm.
 - Pentru loturile care au deja gospodării construite: pentru eventuale, reparații sau extinderi: condiționare la autorizare - descărcare de sarcina istorică, aviz CNMI;
16. Autorizarea oricărui tip de intervenție la **o construcție sau părți dintr-o construcție** declarată monument istoric și înscrisă pe lista monumentelor istorice aprobată, **în incinta monumentului delimitată topografic și în zona de protecție a monumentelor clasate sau a siturilor arheologice** se face după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniul Cultural Național Argeș care va fi solicitat prin Certificatul

de Urbanism de către emitentul acestuia – în acest caz se va vedea capitolul **VI. Unități Teritoriale de Referință.**

17. În cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zone afectate sau nu de investiții (Potrivit O.G. nr. 43/2000), administrația publică are obligația să semnaleze aceasta Muzeului Județean Argeș. Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obținerea de fonduri pentru studierea și reglementarea zonelor.
18. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor pentru a evita prejudicierea activităților agricole.
19. Este obligatorie respectarea regimului silvic impus de către autoritățile competente, conservarea fondului forestier atât pentru protecția de biomasă dar și pentru funcțiile de protecție a mediului înconjurător: funcția hidrologică, funcția de protecție a solului și de asigurare a stabilității terenurilor, funcția de ameliorare a factorilor climatici și funcția de purificare a atmosferei.
20. **Zonele de protecție sanitară** se delimitează în conformitate cu prevederile Legii Apelor 310/2004 și a H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, **zonele de protecție sanitară** instituite sunt diferențiate astfel:
 - **cu regim sever;**
 - **cu regim de restricție;**
 - **perimetrul de protecție hidrogeologică.**

În zonele de protecție sanitară și hidrogeologică instituite se impun, diferențiat, măsuri specifice în scopul evitării contaminării sau impurificării apelor.

Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul unde este interzisă orice activitate care poate produce 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, unde, prin aplicarea măsurilor de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidrogeologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare (izvoare, drenuri și foraje) și asigură protecția față poluanți și regenerarea debitului. În cazul lucrărilor, construcțiilor și amenajărilor propuse în perimetrele de protecție hidro-geologică, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captărilor de ape, pentru prevenirea poluării, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificărilor regimului de regenerare a resurselor, fiind necesară evaluarea prin studiu de impact asupra mediului cu stabilirea măsurilor de prevenire a poluării apelor subterane.

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către detinatorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășamintelor naturale și chimice;

- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pasunatului și înșilozării nutreturilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole;

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în H.G.R. nr. 930 /2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, pentru culturi de plante perene, de plante paioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;

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

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

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minim posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările de râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei.

Instituirea zonelor de protecție de-a lungul cursurilor de apă naturale și interzicerea amplasării de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore, se va face în conformitate cu prevederile *Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare*.

Dimensiunea minimă a acestora va fi de:

- 100 m pentru direcția amonte de priză
- 25 m pe direcția aval de ultimele lucrări componente ale prizei
- 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*)

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- Albia minoră a cursurilor de apă
- Suprafața lacurilor de acumulare
- Suprafețe ocupate de lucrări de amenajare și consolidare a albiilor minore de canale și derivații la capacitatea maximă de transport ale acestora
- Construcții hidrometeorologice
- Captări de apă

21. În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor autorizarea construcțiilor se va face în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.
22. În jurul platformelor meteorologice se instituie **zone de protecție severă** a căror lățime este

de 30,00 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcții și instalații suprateerane.

23. Se interzice amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel.
24. Se interzice amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig-mal este zonă inundabilă), amplasarea unor obiective indiferent de destinație, în aceste zone fiind posibilă doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor în condițiile legii, exprimat prin avizul de amplasament (*Ordinul nr. 2/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament*), numai după scoaterea de sub inundabilitate a zonei.
25. Pentru monumentele de for public realizate de administrația publică nu se prevăd indicatori urbanistici sau alte prevederi urbanistice, acestea urmând a fi stabilite prin documentația tehnică ce va sta la baza autorizației de construire;

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Pe teritoriul comunei Lerești există zone expuse la riscuri naturale marcate pe planșa U3 – *Reglementări Urbanistice – Zonificare*.
2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice) sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de protecție a rețelelor edilitare.

Utilizări permise:

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în planșa U3 – *Reglementări Urbanistice – Zonificare* și planșa U4 – *Reglementări – Echipare edilitară*, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare, lucrări de marcă și reperare, accesuri pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

Utilizări permise cu condiții:

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorare și exploatare resurse, apărarea țării, ordinii publice și a siguranței naționale, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 actualizată, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise:

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin alte norme, decât cele sanitare, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materialelor explozive, a liniilor electrice etc.

3. **Se condiționează autorizarea construirii în vecinătatea rețelelor tehnico-edilitare de obținerea avizului administratorului respectiv.**
4. Se instituie zone de protecție sanitară față de zona de locuit și funcțiunile complementare

conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Distanțele pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și a Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

5. Se condiționează autorizarea construirii în zonele de protecție pe baza normelor sanitare de obținerea unei notificări de la Direcția de Sănătate Publică a Județului Argeș.
6. **Utilitatea publică** se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.
7. **Lucrările de utilitate publică** se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale (conform Anexei la Legea nr. 213/1998) sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
8. **Delimitarea terenurilor necesare** se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar **autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică** se face pe baza documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, conform legii.
9. Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.
10. În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.
11. **Echiparea edilitară** este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian, cu respectarea protecției mediului ambiant.
12. **Cheltuieli de echipare edilitară:** sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
13. **Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.**
14. În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.**

3. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

1. În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de

- vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
2. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării **reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**
 3. Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
 4. Se vor respecta normele cuprinse în *Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*
 5. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile legislației specifice în vigoare și **reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**
 6. Principalele artere de transport care deserveșc comuna Lerești sunt: drumul principal DJ738 pe direcția nord-sud (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 20 km), DC18 în partea de sud-est și face legătura cu comuna vecină (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 3 km), DC18A în partea centrală a comunei (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 2 km) și DC18B în partea estică a comunei în lungul limitei de hotar (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 10 km) și DN 73 care deservește comuna în partea sudică.
 7. Se propune reabilitarea și modernizarea tuturor intersecțiilor și a tuturor drumurilor, precum și modernizarea sistemului de iluminat public pe arterele principale (DJ734 și DN73) și extinderea acestuia pe restul arterelor de circulație.
 8. Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii.

Zona drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

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

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

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

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

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

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile

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

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30,00 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

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

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

9. La modernizarea și reabilitarea căilor de circulație existente și la proiectarea celor noi se vor respecta profilurile transversale stabilite prin plașa *U 6 – Secțiuni transversale*.
10. 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 de 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.
11. **În extravilan:** Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror **construcții care generează un trafic suplimentar** la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.
12. Construcțiile prevăzute în afara localităților 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.
13. **La proiectarea, execuția și intervențiile** asupra străzilor din comuna Lerești, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru **adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu dizabilități și nevoi speciale**.
14. Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
15. Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor OG nr. 43/2007 privind regimul drumurilor, constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului. **În cazul**

modificării legislației specifice, noile prevederi se vor aplica în mod corespunzător.

16. Pentru realizarea de străzi noi, prelungiri, modernizări sau lărgiri de străzi, în toate situațiile, prin documentațiile tehnice întocmite se vor determina suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regulă acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean sau național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică conform *Legii nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.*
17. **Amenajarea intersecțiilor** la același nivel între două sau mai multe străzi în comuna Lerești se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.
18. Pentru autorizarea construcțiilor în zona de protecție a drumurilor se va solicita **aviz din partea administratorului drumului** respectiv.
19. Pentru parcelele amplasate în zona de siguranță a DN73 se va solicita avizul administratorului drumului național.
20. **Se interzice** amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale. Pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*
21. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând reglementările specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.
22. Amplasarea în interiorul parcelei se va face în condițiile respectării **reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament.**
23. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi: înșiruit, cuplat sau izolat.
24. Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picătură a streșinilor.**

ART. 614 din Codul Civil

Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

ART. 615 din Codul Civil

Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de

la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

ART. 616 din Codul Civil

Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

25. Servitutea de streășină presupune că proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe terenurile învecinate.
26. Lucrările de **sistematizare verticală** pe fiecare parcelă se vor face astfel încât apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija către sistemul de canalizare sau șanțurile drumurilor publice.
27. Deoarece modul tradițional de amplasare a clădirilor pe parcela este de tip izolat, cu spațiu continuu în raport cu strada, prezentul regulament stabilește în zonele construite tradițional menținerea regimului de construire de tip izolat.
28. Pentru **zonele functionale incompatibile** aflate în **vecinatate directă** (industrie/depozitare - locuire, zone mixte care contin industrie/depozitare – locuire, gospodarie comunala-locuire) se impune realizarea unei zone de protecție (spații verzi cu plantatii înalte și panouri fonoabsorbante) de minim 3m pe parcelele care generează riscuri.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor specifice aferente fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
2. Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
3. Se va urmări asigurarea **accesurilor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament**, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
4. **Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accesuri carosabile pentru fiecare categorie de construcții** (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice, etc.), se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;
 - accesurile dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
 - accesurile directe la rețeaua majoră de circulație din teritoriu cu circulație continuă și/sau discontinuă;

- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).
- 5. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.
- 6. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente;
2. Când rețelele edilitare publice **au capacități și grad de acoperire a teritoriului rural suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.
3. Când rețelele edilitare publice existente **nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectiva, cu obligativitatea racordării la rețelele edilitare ulterior punerii în funcțiune a acestora.
4. Când zona în care urmează a fi amplasată construcția **nu dispune de rețele publice de apă, canalizare, energie electrică**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație), se face cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil.
5. Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu administrația publică sau alte instituții.
6. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul/beneficiarul interesat sau de către administrația publică/alte instituții.
7. Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
8. Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.
9. Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare și a stâlpilor pentru instalații - se va face în conformitate cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 1294/2017 al M.T. pentru aprobarea „Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale”.
10. **Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi** (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regula, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și

instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ – teritoriale.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

1. **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. **În acest caz, atât autorizarea execuției lucrărilor și operațiunile cadastrale ulterioare (alipire, dezlipire, comasare, dezmembrare) se vor face pe bază de și cu respectarea PUZ aprobat conform legii.**
2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului rural specific comunei sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
3. **Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan** (deci destinată construirii) nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, oficiul de cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă. Pentru dezmembrări și alipiri este necesar Certificat de Urbanism doar dacă operațiunea se face în scopul construirii.
4. **Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții cu alte funcțiuni decât locuire** (comerț, depozitare, industrie, activități de mică producție, servicii, birouri, etc.) se vor utiliza normele specifice fiecărei categorii de construcții.
5. Pentru a fi **direct construibilă**, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de construibilitate:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute de trecere în condițiile legii);
 - asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
 - suprafața minimă specificată pentru fiecare zonă și subzonă din prezentul regulament;
 - front minim 8,00 m pentru regim de construire înșiruit;
 - front minim 12,00 m pentru regim de construire izolat și/sau cuplat, tradițional;
 - adâncimea parcelei sau a porțiunii de parcelă ce are sau urmează să aibă categoria de folosință curți-construcții este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
 - parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare.
6. **Autorizarea executării lucrărilor de construire se permite doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).**
7. Pentru un număr mai mare de 12 loturi, autorizarea realizării parcelării și executarea construcțiilor se va face cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului, în cazul în care în zonă nu există rețele centralizate la care să se poată face racordarea.
8. Nu se vor recepționa construcții și lucrări rezultate ca urmare a unei parcelări fără a avea puse în funcțiune rețelele edilitare și căile de circulație.
9. Pentru locuințe se vor asigura accesuri carosabile pentru locuitori și acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

10. În cazul realizării unei parcelări, accesurile la loturile din spate se vor realiza prin alei de deservire locală cu următoarele caracteristici:
- cele cu o lungime de până la 30 m – prospect de minim 5 m lățime (minim o bandă de circulație de 4 m lățime cu un trotuar de 1 m pe o parte);
 - cele cu o lungime de maxim 100 m – prospect de minim 9 m lățime (minim două benzi de circulație de câte 3,5 m fiecare și câte un trotuar de 1 m pe ambele părți);
 - se va urmări conectarea noilor căi de circulație cu cele existente pentru evitarea realizării fundăturilor; în cazuri excepționale și doar în cazul în care acest lucru nu este posibil, se vor asigura supralărgiri pentru manevre de întoarcere în capăt.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

1. Pentru toate tipurile de construcții și pentru conversiile funcționale (schimbarea funcțiunii) este obligatoriu să se prevadă suprafețe necesare pentru staționarea autovehiculelor (parcaje), dimensionate pentru fiecare funcțiune în parte.
2. Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul în care nu se face dovada asigurării spațiilor verzi și rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela care urmează a fi construită.
3. Autorizația se va emite în conformitate cu *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată cu modificările și completările ulterioare.
4. **Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.**
5. La autorizarea construirii, pentru toate tipurile de activități ce urmează a se desfășura pe parcelă, se va solicita justificarea numărului de locuri de parcare/garare, asigurate.
6. **Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu prevederile RLU.**
7. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
8. **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile de amplasare și conformare a prescripțiilor pentru fiecare zonă și subzonă în parte.
9. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.
10. **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare** ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirea grădinilor.

8. ZONE PROTEJATE NATURALE, ANTROPICE ȘI CULTURALE

1. Zonă protejată: „zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.”
2. Autorizarea executării construcțiilor și 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 natural, antropic și cultural, este interzisă.
3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural Grupa A - se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.
4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural Grupa B - monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local, se face cu avizul conform al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii (Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Argeș).
5. A se vedea capitolul **VI. Unități Teritoriale de Referință** pentru regulile privind zonele protejate.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN ȘI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

1. **Zona funcțională:** „parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale” (Definiție conform Legii 350/2001).
2. **Zona funcțională** reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă având funcțiuni complementare admise.
3. **Subzonele funcționale** sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale având aceeași funcțiune dominantă, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.
4. Zonele și subzonele funcționale stabilite sunt reprezentate grafic în planșa U3 – *Reglementări Urbanistice – Zonificare* și textual în RLU.
5. **Unitate Teritorială de Referință („UTR”)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin

omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Definiție conform Legii 350/2001)

6. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt zonele/subzonele funcționale stabilite ca urmare a procesului de zonificare funcțională. Acestea sunt delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și sunt conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor aferente fiecăreia.
7. UTR sunt conturate pe străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii dominante.
8. Pentru toate UTR se mai adăugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului:
 - a. situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural – urbanistice (zone construite protejate stabilite prin studiul istoric de fundamentare a PUG);
9. **Zonificarea funcțională** a comunei Lerești s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare.
10. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor care se vor respecta pentru fiecare zonă/subzonă funcțională stabilită, ilustrată grafic în partea desenată și detaliate în capitolul **IV. Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilan.**
11. Prin Studiul istoric de fundamentare a PUG și Evaluarea arheologică de teren în UAT Lerești, județul Argeș, întocmită de Muzeul Județean Argeș s-au identificat o serie de zone de protecție/zone construite protejate care generează prevederi specifice asupra zonelor/subzonelor funcționale cu care se suprapun. Aceste zone de protecție/zone construite protejate sunt:
 - 1) Zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp1”)
 - 2) Zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp2”)
 - 3) Zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp3”)
 - 4) Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp1”)
 - 5) Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp2”)
 - 6) Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp3”)
 - 7) Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare

- ambientală, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp4”)
- 8) Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp5”)
- 9) Zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp6”)
- 10) Zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp7”)
12. Fiecare UTR care se suprapune cu zonele de protecție/zonele construite protejate poartă în componența acronimului sufixul corespunzător conform articolului anterior (spre exemplu UTR Lzp1, UTR ISzp3, UTR L/ISzcp7, etc.).
13. Întrucât zonele de protecție ale celor două situri arheologice (Ruinele bisericii din Lerești, cod AG-I-s-A-13366 și Situl arheologic de la Voinești, punct „Măilătoaia”, cod AG-I-s-A-13387) nu generează prevederi asemănătoare celor pe care le generează zonele de protecție/zonele construite protejate ale monumentelor și construcțiilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală (prevederi precum funcțiunile admise, funcțiunile interzise, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici POT/CUT și altele asemenea), nu s-a considerat oportună generarea unor UTR speciale pentru acestea. Întrucât prevederile zonelor de protecție ale celor două situri arheologice nu are implicații asupra conformării spațial-volumetrică a construcțiilor, ci doar asupra procedurii de autorizare (descărcare de sarcină arheologică, aviz CNMI și altele asemenea), prevederile acestora au fost menționate în *Cap. I: Generalități* aferent fiecărei zone/subzone funcționale cu care se suprapun. Respectarea acestora este obligatorie și se aplică cumulativ cu respectarea celorlalte prevederi ale zonelor/subzonelor funcționale respective.
14. UTR care compun teritoriul UAT Comuna Lerești sunt:
- Zona de **intravilan**: L (cu subzonele L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6 și Lzcp7), IS (cu subzonele IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7), ID, L/IS (cu subzonele L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5 și L/ISzcp7), ID/IS, A, TE, CCF, CCR/CCP, SP1, SP2, GC, GCi, THI și DS-MApN;
 - Zona de **extravilan**: TA, TF, TH, TC, TN, TDS-MApN, TROSCI0381 și TROSCI0122.

2. ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

- ❖ L – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare
- ❖ **Lzp1** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **Lzp2** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a

monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești

- ❖ **Lzcp3** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **Lzcp1** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **Lzcp2** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **Lzcp3** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **Lzcp4** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **Lzcp5** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **Lzcp6** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești
- ❖ **Lzcp7** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești

IS – Zona pentru instituții și servicii

- ❖ **IS** - Subzona pentru instituții și servicii
- ❖ **ISzp1** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **ISzp2** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești
- ❖ **ISzp3** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **ISzcp2** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **ISzcp6** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești
- ❖ **ISzcp7** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești

ID – Zona pentru unități industriale și depozitare

- ❖ **ID** – Subzona pentru unități industriale și depozitare

L/IS, ID/IS – Zona mixtă

- ❖ **L/IS** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii

- ❖ **L/ISzp1** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **L/ISzp2** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești
- ❖ **L/ISzp3** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **L/ISzcp1** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **L/ISzcp2** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **L/ISzcp3** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **L/ISzcp5** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **L/ISzcp7** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foii, sat Voinești
- ❖ **ID/IS** – Subzona mixtă pentru unități industriale, depozitare, instituții și servicii

A – Zona pentru unități agricole

- ❖ A – Subzona pentru unități agricole

TE – Zona pentru echipare edilitară

- ❖ TE – Subzona pentru echipare edilitară

C – Zona pentru căi de comunicație

- ❖ CCF – Subzona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- ❖ CCR/CCP – Subzona pentru căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

- ❖ SP1 – Subzona pentru spații verzi amenajate și perdele de protecție
- ❖ SP2 – Subzona pentru sport și agrement

GC – Zona pentru gospodărie comunală

- ❖ GC – Subzona pentru gospodărie comunală
- ❖ GCi – Subzona pentru cimitire

THI – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan

- ❖ THI - Subzona pentru terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan

DS – Zona pentru terenuri cu destinație specială

- ❖ DS-MApN – Subzona pentru terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale

3. MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- ❖ TA – Terenuri agricole;
- ❖ TF – Terenuri forestiere;
- ❖ TH – Terenuri aflate permanent sub ape;
- ❖ TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație;
- ❖ TN – Terenuri neproductive;
- ❖ TS-MAPN – Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale;
- ❖ TROSCI0381 – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0381 – Râul Târgului–Argeșel–Râușor;
- ❖ TROSCI0122 – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0122 – Munții Făgăraș;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Reglementările specifice ale Regulamentului Local de Urbanism pentru fiecare zonă și subzonă din intravilan și din extravilan aferente comunei Lerești, județul Argeș sunt structurate astfel:

CAP. I: GENERALITĂȚI

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**L – ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE****CAP. I: GENERALITĂȚI**

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare este predominantă, se regăsește în toate satele comunei și este delimitată prin planșa *U3 - Reglementări urbanistice – Zonificare*.

Pentru cele două biserici (Biserica „Sf. Treime” din Răceni și Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi) propuse pentru clasare au fost instituite zone construite protejate, urmând ca după ce clasarea va deveni efectivă și acestea vor deveni monumente, să intre în vigoare și **obligativitatea obținerii avizului DJC Argeș**.

În toate zonele construire protejate, respectiv Lzcp1 – Lzcp7, atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente. De asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării **se va prezenta relevul și fișa istorică a clădirii care se demolează** întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

În cazul zonelor funcționale situate în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în Siturile de Importanță Comunitară ROSCI0381–Râul Târgului–Argeșel–Râușor și ROSCI0122– Munții Făgăraș se va solicita aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **L** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare;
- ❖ **Lzp1** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **Lzp2** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești
- ❖ **Lzp3** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **Lzcp1** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești

- ❖ **Lzcp2** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **Lzcp3** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **Lzcp4** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **Lzcp5** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **Lzcp6** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești
- ❖ **Lzcp7** – Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- locuire individuală;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- servicii;
- rețele tehnico-edilitare;
- cai de comunicație;
- spații verzi amenajate, scuaruri, perdele de protecție;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- locuințe individuale în regim de construire cuplat, înșiruit sau izolat;
- servicii;
- locuințe în regim de construire discontinuu (izolat) sau continuu (cuplat, înșiruit);
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- anexe gospodărești pentru depozitarea accesoriilor necesare exploatării terenurilor, creșterii animalelor și a produselor agricole proprii;
- anexe la locuințe pentru agrement: foisor, loc de joacă, piscină destinată doar proprietarilor;
- sere/solarii;

- adăposturi pentru animalele proprii gospodăriei;
- parcaje și / sau garaje;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto);
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare de: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale; evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservei exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.
- 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 optimă 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;

Lzp1, Lzp2

- locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului.

Lzp3

- instituții, locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului;

Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- locuire și anexe ale locuinței, instituții (școală, grădiniță etc), turism, cultură, comerț, servicii – unități mici, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;
- funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- locuire și anexe ale locuinței, agroturism, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- în cazul situării în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile

conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare;

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- construcții turistice, pensiuni, agropensiuni, cu condiția asigurării locurilor de parcare și a procentului de spații verzi;
- lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipariturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unitatilor de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu condiția asigurării unei distanțe de minim 15 m față de restul clădirilor;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior se pot amplasa în zona de protecție a DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care, în majoritatea lor, îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înregistreze în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;
- se admite desfășurarea unor servicii profesionale cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața desfășurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme odată, 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;
- pensiuni turistice și agro-turistice (maxim 5 camere de cazare);
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp ADC (arie desfășurată construită) se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUZ**;
- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul

pentru animale sa fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate si sa asigure suprafața de adăpost necesara animalelor (mp/cap animal):

- cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;
- porcine - 1,20-2,95 mp;
- ovinem caprine - 0,3-1,8 mp;
- păsări - 15-17 capete /mp.
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor in vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curenta 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament si se exploatează astfel încât să nu producă poluaremediului 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu împiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/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 sa fie asigurată in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate*.

Lzp1, Lzp2, Lzp3

- descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente;
- de asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii care se demolează

întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

Lzcp6, Lzcp7

- după ce clasarea Bisericii „Sf. Treime” Răceni și a Bisericii „Nașterea Maicii Domnului” va deveni efectivă, se va solicita avizul DJC Argeș.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- sedii de instituții;
- unități industriale;
- unități agricole;
- unități zootehnice;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- funcțiuni care generează trafic greu si cu frecventa ridicata;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere; deșeurile vor fi colectate în sistem individual sau prin intermediul platformelor de pre colectare și colectat prin operatorul economic care asigură serviciul de salubritate la nivelul comunei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- 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 și stații de întreținere/ateliere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- locuințe noi pe terenuri situate în zona de protecție sanitara fara respectarea legislației de mediu si a normelor sanitare in vigoare;
- se interzice alimentarea din pânza freatică a locuințelor aflate în zonele de protecție ale cimitirelor, acestea trebuind branșate la sistemul centralizat de alimentare cu apa si canalizare existent;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale si centrale, precum si ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situația in care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publica;
- in zonele cu interdicție temporara de construire, ca urmare a existentei unui potențial de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza in urma unor studii geotehnice detaliate.
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6 mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care uratesc arhitectura și deterioreaza finisajul acestora;

Lzp1, Lzp2, Lzp3

- servicii – unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

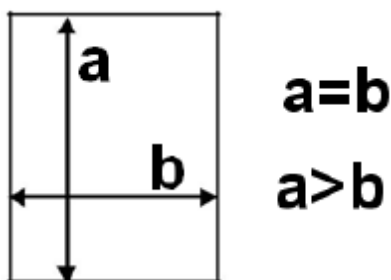
- instituții, servicii și comerț în unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc.

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- parcela construabila va avea urmatoarele caracteristici:
 1. pentru functiunea de locuinte:
 - a. suprafata minima a parcelei – min. 200 mp;
 - b. deschidere la strada – min.10 m;
 - c. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;



- d. în cazul în care vor fi realizate **construcții de locuit înșiruite** în zone **construite sau neconstruite**, terenul minim este de 150 mp cu front la strada de minim 8 m, excepție făcând parcelele de capăt care vor avea suprafața minimă a terenului cu cel puțin 20% mai mare decât parcelele de câmp, iar clădirile de capăt vor avea suprafața construită cu cel puțin 10% mai mare decât clădirile de câmp.
 - e. în acest caz nu se admit calcane vizibile pe fațadele principale care vor fi orientate către calea de acces principală;
 - f. pentru proiectarea locuințelor înșiruite se va prevedea un drum de serviciu în spatele loturilor de **minim 4,00 lățime** pentru accesul echipajelor de stingere a incendiilor, conform normelor în vigoare;
2. pentru construcții destinate turismului:
- a. **suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;**
 - b. **deschidere la strada – min. 15 m;**
 - c. **adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - ❖ accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - ❖ echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - ❖ forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - ❖ în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
 - necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - ❖ pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
 - ❖ pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
 - ❖ pentru obiective publice orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;

- durata minima de însorire se va face conform normelor sanitare in vigoare;
- durata minima de însorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit si de o ora pentru celelalte clădiri, in cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea locuințelor in zona de umbra, se va respecta distanta între clădiri mai mare sau cel putin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar **nu mai puțin de 3,00 m**;
- se vor respecta cumulativ prevederile din Normele aprobate prin *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 3* și cele din *Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002, Anexa 3.4.(D)*
- necesitățile de însorire si iluminat natural ale clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative, financiar – bancare, birouri, învățământ și altele asemenea se prefera o orientare care sa asigure însorirea;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maxima de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice orientarea se va face astfel încât sa se asigure însorirea spatiilor publice si a birourilor;
 - biserica ortodoxa se va orienta cu altarul spre răsărit în funcție de ziua în care are hramul, pentru orientarea exactă a acesteia sau conform normelor specifice;

Lzp1, Lzp2, Lzp3

- se interzice divizarea parcelelor;

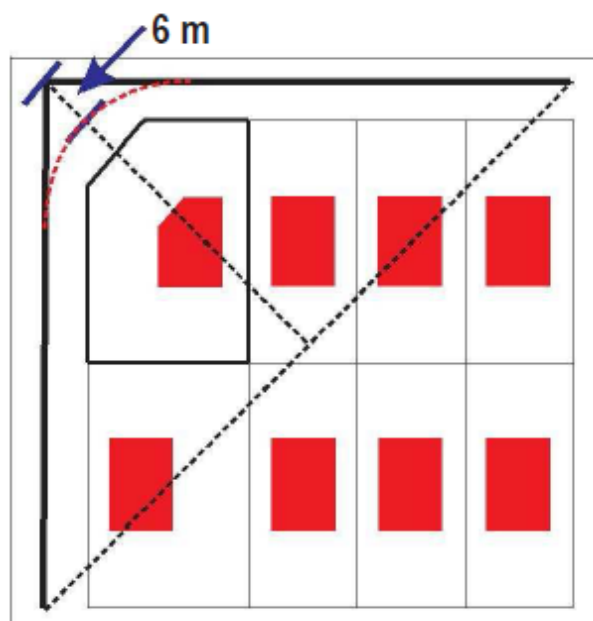
Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **6,00 m**.

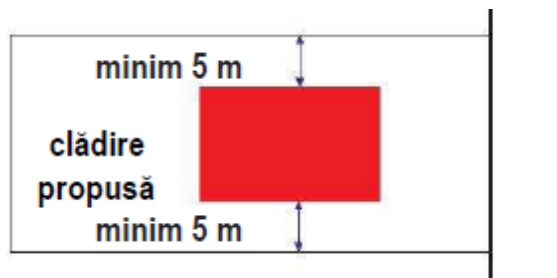


- la intersecțiile dintre drumul județean (DJ734) și cele de rang inferior (drumurile comunale DC18, DC18A, DC18B și drumurile sătești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10,00 metri**.
- la intersecția dintre drumul național DN73 și drumul județean DJ734, una singură în partea de sud a intravilanului, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **12,00 metri**.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa U6 – *Secțiuni transversale*.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la restul drumurilor (altele decât DN73, DJ734 și DC18, DC18A și DC18B) și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa U6 – *Secțiuni transversale*;
- **în cazul clădirilor destinate locuirii este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află;**
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- în cazul clădirilor destinate locuirii, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea zonei;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

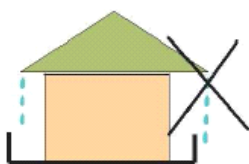
ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- pentru construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de **minim 5,00 m**;



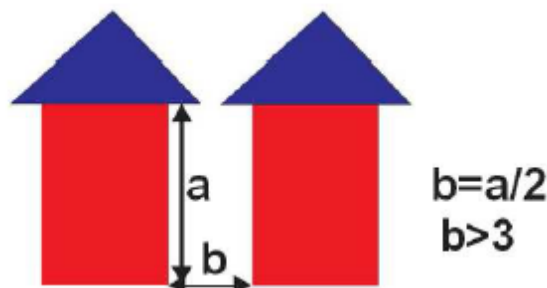
- pentru amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale;
- pe parcelele cu front la stradă cuprins **între 12,00-15,00 m**, retragerile față de limitele laterale se vor face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*;
- pe parcelele cu front la stradă **peste 15,00 m**, retragerea față de una dintre limitele laterale se va face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*, iar față de cealaltă limită laterală de **minim 3,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **minim 5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția anexelor pentru creșterea animalelor;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejurimea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streșinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60m** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;;
 - în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărind accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- 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 concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN73, DJ734, DC18, DC18A, DC18B și trotuare) pentru parcare;

- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, conform Anexei 1 la prezentul regulament:

Funcțiune	Număr minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau insiruit.

L

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+1+M** și nu va depăși **9,00 m** mășurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **11,00 m** până la coamă;

Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+1** și nu va depăși **6,00 m** mășurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **8,00 m** până la coamă;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **D+P** și nu va depăși **4,00 m** mășurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **6,00 m** până la coamă;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- se va urmări păstrarea raportului plin/gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde chinez, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, bej, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade sau vor fi încastrate cât mai discret și mai puțin vizibil în peretele construcției sau a împrejurimii.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei și sprosurile

- tradiționale);
- materialul folosit pentru învelitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor va fi material ceramic sau tablă plană gama cromatică gri; se interzice utilizarea țiglelor de tablă, a azbocimentului sau a tablei colorate;
 - se interzice realizarea unor mansarde false;
 - acoperișurile: în patru ape;
 - învelitoare: țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
 - se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la Studiul Istoric de fundamentare a PUG).
 - se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza din lemn sau lemn stratificat, cu geamuri termoizolante.
 - se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
 - 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 fatadă corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatădei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime fata de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fatădei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei 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;
 - b) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter.
 - Panourile și ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea următoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.

Lzp1, Lzp2, Lzp3

- module volumetrice maxime: 8 x 10;

Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- module volumetrice maxime: 10 x 15;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- module volumetrice maxime: 8 x 12;

ART. 12 – CONDIȚIILE ECHIPARE EDILITARĂ

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - o în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va

face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbrele și (tripozițiuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se va urmări optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice și de agrement, a aliniamentelor de arbori la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;
- spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții comerciale	5%
Construcții de turism	25%
Construcții de locuințe	30%

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- se va păstra caracterul eminent verde al zonei;

- vor fi protejate/restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- împrejuririle reprezintă amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate l aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate;
- împrejuririle la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil; acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle grădinilor;
- împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc;
- configurația împrejuririlor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejuririle sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât sa nu afecteze zona stazii, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;
- aspectul împrejuririlor se va supune acelorași exigente ca si în cazul aspectului exterior al clădirilor;
- se interzice utilizarea betonului, a cărămizii, a prefabricatelor din BCA sau a oricăror alte materiale care nu se încadrează în specificul locului pentru realizarea împrejuririi în proporție mai mare de 50% din suprafața acesteia;
- împrejuririle vor fi din lemn și semitransparente;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea

superioara o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn.; este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri transparente de **1,20 m** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu;

L

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 2,00 metri**;

Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 1,20 metri**;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENTMAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L

- POT maxim = **40%**;

Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- POT maxim = **30%**;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- POT maxim = **20%**;

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L

- CUT maxim = **1,04**;

Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3

- CUT maxim = **0,60**;

Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- CUT maxim = **0,40**;

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. I: GENERALITĂȚI

Zona cuprinde funcțiuni de interes public, diverse categorii de activități comerciale, instituții și servicii de interes public cu funcțiuni complexe și locuire ca funcțiune complementară delimitată prin planșa U3 – *Reglementări urbanistice – Zonificare*.

Pentru cele două biserici (Biserica „Sf. Treime” din Răceni și Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi) propuse pentru clasare au fost instituite zone construite protejate, urmând ca după ce clasarea va deveni efectivă și acestea vor deveni monumente, să intre în vigoare și **obligativitatea obținerii avizului DJC Argeș**.

În toate zonele construire protejate, respectiv ISzcp1 – ISzcp3, atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente. De asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii care se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în Siturile de Importanță Comunitară ROSCI0381– Râul Târgului–Argeșel–Râuşor și ROSCI0122– Munții Făgăraş se va solicita aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, cumulată cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **IS** – Subzona pentru instituții și servicii
- ❖ **ISzp1** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **ISzp2** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești
- ❖ **ISzp3** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **ISzcp2** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **ISzcp6** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești
- ❖ **ISzcp7** – Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- instituții și servicii;

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- locuințe individuale;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- cai de comunicație;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- construcții administrative, comerț, prestări servicii, cultură, culte, sănătate, învățământ, financiar bancare, turism, sportive, alte servicii;
- locuințe individuale (cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC);
- construcții turistice, pensiuni, agropensiuni;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- cai de comunicație rutieră și parcare;
- cai de comunicație pietonală;
- construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
- construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafură, salon de înfrumusețare și altele asemenea);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);

- construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);
- depozite ce deservește centre comerciale;
- activități meșteșugărești;
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație;
- străzi și trotuare;
- parcaje la sol și subterane și garaje la sol;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
- mobilier urban;
- 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 optimă 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;

ISzp1, ISzp2

- locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului.

ISzp3

- instituții, locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului;

ISzcp2

- locuire și anexe ale locuinței, instituții (școală, grădiniță etc), turism, cultura, comerț, servicii – unități mici, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare;
- funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;

ISzcp6, ISzcp7

- locuire și anexe ale locuinței, agroturism, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spații plantate cu rol de agrement, decorative și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a bauturilor alcoolice, a tipariturilor si inregistrarilor audio si video cu continut obscen la o distanta mai mică de 100 m fata de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unitatilor de invatamint de toate gradele, a caminelor si locurile de cazare pentru elevi si studenti, in curtile acestor imobile, precum si pe trotuarele sau pe aleile de acces in aceste unitati;
- în spatiile prevazute la alineatul precedent - cu exceptia celor afectate invatamintului superior - se interzice, de asemenea, si comercializarea ori expunerea spre vânzare a tigarilor si a celorlalte produse din tutun;
- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **IS, ISzp**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- locuire, cu condiția ca aceasta să nu depășească 30% din suprafața parcelei; funcțiunea de locuire va fi obligatoriu acompaniată de o funcțiune complementară (comerț, cazare, servicii și altele asemenea) în cadrul aceleiași parcele și cu conditia ca suprafata acesteia sa nu depaseasca 100 mp ADC;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protecție speciala: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, scoli, se asigura o zona de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele aglomerate, stabilita prin studii de impact.
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior se pot amplasa în zona de protecție a DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației* și culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care, în majoritatea lor, îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața unui nivel curent;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu împiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/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 sa fie asigurată în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind*

amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate;

- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare si pentru siguranța alimentelor conform legislației în vigoare;
- platforme de pre colectare a deșeurilor cu condiția asigurării unei distanțe de minim 15,00 m față de restul clădirilor;
- se permite conversia clădirilor existente în construcții de prestări servicii sau comerț, parțial sau integral, cu condiția de a asigura locurile de parcare necesare;
- pentru toate lucrările si activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului

ISzp1, ISzp2, ISzp3

- descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente;
- de asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii care se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

ISzcp6, ISzcp7

- după ce clasarea Bisericii „Sf. Treime” Răceni și a Bisericii „Nașterea Maicii Domnului” va deveni efectivă, se va solicita avizul DJC Argeș.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- nu sunt permise agricultura de subzistență si creșterea animalelor pe parcelele cu funcțiunea **IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7**;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități productive poluante si care generează trafic intens;
- funcțiuni care generează trafic greu si cu frecvența ridicată;
- activități industriale și de depozitare;
- stații de distribuție carburanți;
- spălătorie auto;
- stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări și altele asemenea);
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- clădiri pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);

- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integrității si funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate, parcaje în construcții supraetajate;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale si centrale, precum si ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară in interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe obiectele de arta monumentala si monumentele de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe clădirile aflate in stare avansata de deteriorare, in situația in care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistenta si/sau stabilitatea si integritatea elementelor constructive si decorative ale anvelopei clădirii;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in incinta si pe elementele de împrejmuire a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publica;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare si de protecția mediului conform legislației in vigoare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

ISzp1, ISzp2, ISzp3

- servicii – unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

ISzcp2

- activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

ISzcp6, ISzcp7

- instituții, servicii și comerț în unități mari, activități industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc

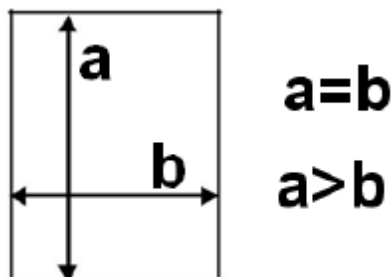
CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4–CARACTERISTICIALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- parcela construabila va avea urmatoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă – instituții și servicii publice de interes general:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 300 mp;**
 - b. **deschidere la stradă – min. 12,00 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**



2. pentru construcții destinate turismului:
 - a. **suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;**
 - b. **deschidere la stradă – min. 15 m;**
 - c. **adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;**
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutele care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - adâncimea parcelei va trebui să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuire și structuri de cazare):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
- durata minimă de însorire se va face conform normelor sanitare în vigoare;
- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile 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 dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- necesitățile de însorire și iluminat natural ale clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative, financiar – bancare, birouri, învățământ și altele asemenea se preferă o orientare care să asigure însorirea;
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est;
 - pentru obiective publice orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor

- publice și a birourilor;
- biserica ortodoxă se va orienta cu altarul spre răsărit în funcție de ziua în care are hramul, pentru orientarea exactă a acesteia sau conform normelor specifice;

ISzp1, ISzp2, ISzp3

- se interzice divizarea parcelelor;

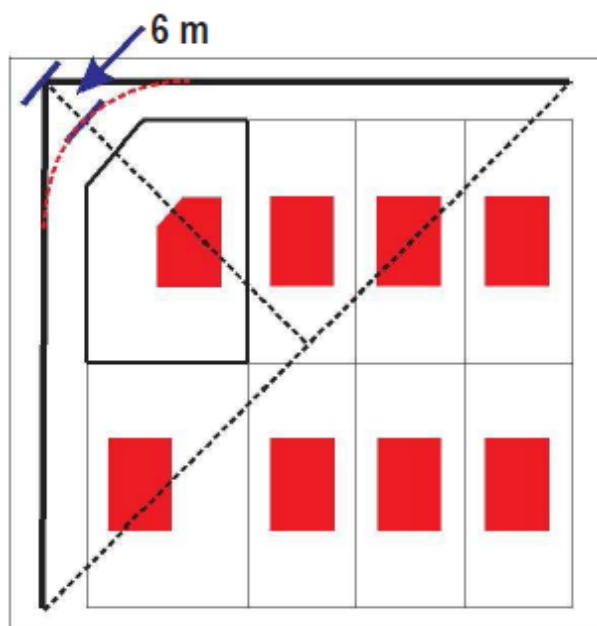
ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;
- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 m.



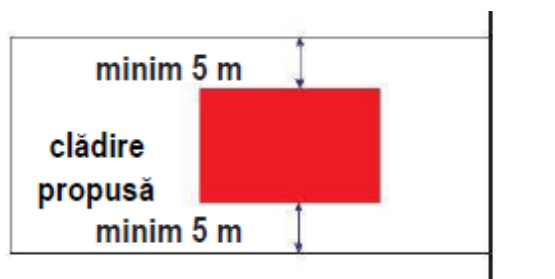
- la intersecțiile dintre drumul județean (DJ734) și cele de rang inferior (drumurile comunale DC18, DC18A, DC18B și drumurile satești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10,00 metri**.
- la intersecția dintre drumul național DN73 și drumul județean DJ734, una singură în partea de sud a intravilanului, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **12,00 metri**.

- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa *U6 – Secțiuni transversale*.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la restul drumurilor (altele decât DN73, DJ734 și DC18, DC18A și DC18B) și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa *U6 – Secțiuni transversale*;
- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește**;
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- în cazul clădirilor destinate locuirii, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea zonei;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

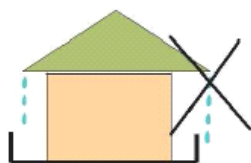
- clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;
- pentru construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5,00 metri;



- pentru amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale;
- retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **minim 3,00 m**;
- pe parcelele cu front la stradă cuprins **între 12,00-15,00 m**, retragerile față de limitele laterale se vor face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*;
- pe parcelele cu front la stradă **peste 15,00 m**, retragerea față de una dintre limitele laterale

se va face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*, iar față de cealaltă limită laterală de **minim 3,00 m**;

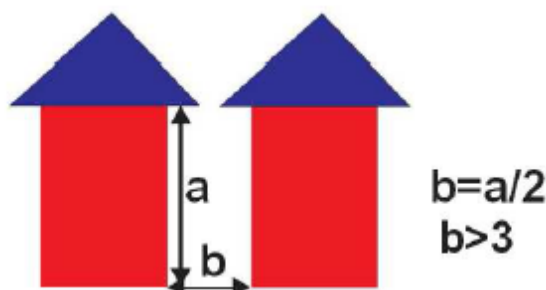
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o funcțiune publica sau de o biserica, distanta se majorează la **minim 5,00 m**;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de **minim 5,00 metri**;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor in vigoare;
- anexele pentru creșterea animalelor sunt interzise pe parcelele cu funcțiunea IS (activitatea este interzisă - vezi Art. 2 – *Utilizări admise cu condiționări*);
- in cazul in care exista o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția noua se va realiza cuplata cu cea existenta;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanta se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi

- pentru alte activități permanente care necesita lumina naturala;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanta dintre clădiri se poate micșora pana la **minim 0,60m** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate sa existe între clădiri);

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- pentru lăcașurile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majora;
- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigura accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcela alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărind accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7**

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- 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 concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră - în mod special DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B șitrotuare) pentru parcare;
- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, conform Anexei 1 la prezentul regulament:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; - un loc de parcare la 100 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
	amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe (doar ca funcțiune complementară)	câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu;
Construcții pentru activități meșteșugărești	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acestuia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- se admite depășirea cu maxim 1 nivel retras față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu rază de **4,00 m** și tangenta la **45 grade** la acesta.
- pentru monumentele de for public realizate de administrația publică și cele culturale/de culte nu se prevăd înălțimi maxime, acestea urmând a fi stabilite prin documentația tehnică ce va sta la baza autorizației de construire;

IS

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;

ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+1** și nu va depăși **6,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **8,00 m** până la coamă;

ISzcp6, ISzcp7

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **D+P** și nu va depăși **4,00 m** măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **6,00 m** până la coamă;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- se va urmări păstrarea raportului plin/gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- 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) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorică sau ambientală, se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, bej, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;

- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade sau vor fi încastrate cât mai discret și mai puțin vizibil în peretele construcției sau a împrejurimii.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei și sprosurile tradiționale);
- materialul folosit pentru învelitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor va fi material ceramic sau tablă plană gama cromatică gri; se interzice utilizarea țiglelor de tablă, a azbocimentului sau a tablei colorate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- acoperișurile: în patru ape;
- învelitoare: țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la Studiul Istoric de fundamentare a PUG).
- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza din lemn sau lemn stratificat, cu geamuri termoizolante.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- 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 fatadă corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fatădei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime fata de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fatădei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei 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) in cazul apartamentelor in care se deruleaza activitati cu caracter temporar situate in cladiri de locuinte colective, firmele aferente se amplaseaza la parterul cladirii, cu acordul proprietarilor afectati.
- In situatia prevazuta mai sus firmele se amplaseaza astfel:
 - a) in zona scarii de acces corespunzatoare, daca apartamentul este situat la alte niveluri decat la parter;
 - b) fara a depasi limita spatiului respectiv, daca apartamentul este amplasat la parter.
- Panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.

ISzp1, ISzp2, ISzp3

- module volumetrice maxime: 8 x 10;

ISzcp2

- module volumetrice maxime: 10 x 15;

ISzcp6, ISzcp7

- module volumetrice maxime: 8 x 12;

ART. 12 – CONDIȚIILE ECHIPARE EDILITARĂ

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existenta se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, in cazul excepțional in care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului – asigurarea unei distante minime de 30 m intre fântâni si fose septice;
 - o in momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
 - o prelungească rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public cu respectarea legislației in vigoare;

- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozișuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se va urmări optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice și de agrement, a aliniamentelor de arbori la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;
- spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții administrative (cu excepția sediilor de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții si amenajări sportive	30%
Construcții de turism si agrement	25%
Construcții de locuințe (doar ca funcțiune complementară)	30%

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- împrejmuirile reprezintă amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate;
- împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil; acestea se referă la zidurile despărțitoare

dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle grădinilor;

- împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc;
- configurația împrejuririlor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejuririle sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
- separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri transparente de **1,20 m** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor fi transparente dublate de garduri vii și vor avea înălțimea de **maxim 2,00 metri**;
- partea superioară va fi realizată din fier forjat, plasa metalică sau lemn și dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stației, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor;
- se interzice utilizarea betonului, a cărămizii, a prefabricatelor din BCA sau a oricăror alte materiale care nu se încadrează în specificul locului pentru realizarea împrejuririi în proporție mai mare de 50% din suprafața acesteia;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

IS

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 2,00 metri**;

ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 1,20 metri**;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENTMAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS

- POT maxim = **50%**;
- pentru monumentele de for public realizate de administrația publică nu se prevede un POT maxim, acesta urmând a fi stabilit prin documentația tehnică ce va sta la baza autorizației de construire;

ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2

- POT maxim = **30%**;

ISzcp6, ISzcp7

- POT maxim = **20%**;

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS

- CUT maxim = **1,50**;
- pentru monumentele de for public realizate de administrația publică nu se prevede un POT maxim, acesta urmând a fi stabilit prin documentația tehnică ce va sta la baza autorizației de construire;

ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2

- CUT maxim = **0,60**;

ISzcp6, ISzcp7

- CUT maxim = **0,40**;

IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor

necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

CAP. I: GENERALITĂȚI

Zona ID se regăsește în toate cele 3 sate ale comunei, sub forma:

- unităților industriale și depozitare (în satele Voinești, Lerești și Pojorâta);
- centralelor hidroelectrice CHE Voinești și CHE Lerești;
- microhidrocentralei situată în partea de nord a comunei, în amonte de zona Cabanei Voina.

În cazul zonelor funcționale situate în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- unitati industriale de productie nepoluante, depozite;
- unități de producere a energiei;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- servicii;
- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii pentru unitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitara;
- gospodarie comunală (rampe de pre colectare deseuri industriale);
- circulatii interioare, parcare;
- cai de comunicatie;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spălătorie auto;
- stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări și altele asemenea);
- ateliere confecții metalice;
- unitati industriale nepoluante si fara risc tehnologic care să nu deterioreze microclimatul localității, și (re)conversie funcțională, retehnologizare, modernizare la nivelul unităților economice, în special pentru eficientizarea economică;
- depozite si anexe industriale;
- servicii conexe pentru unitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- centre de colectare fier vechi.
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- cabina poarta;

- constructii administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- strazi si trotuare;
- circulatie rutiera in incinta, parcaje si garaje;
- spatii de circulatie pietonala;
- retele tehnico - edilitare, antene de telecomunicatii, modernizarea celor existente, cu conditia integrarii corecte in spatiul construit, existent;
- gospodarie comunală (rampe precollectare deseuri industriale);
- mobilier urban;
- spatii verzi, perdele de protectie;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fatade, pe terase ori acoperisuri ale cladirilor, astfel incat sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fatadele cladirilor nu vor depasi limitele acestora; -sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în cazul situării în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului II. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare;
- comert ce are ca obiect de activitate vanzarea produselor industriale;
- oricare din functiunile permise cu conditia rezolvarii in interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igiena si protectie sanitara conform normelor in vigoare - oricare din functiunile de la articolul de mai sus cu conditia respectarii zonelor de protectie fata de retelele tehnico – edilitare;
- oricare din constructiile permise se pot amplasa în zona de protectie a drumului judetean, cu conditia obtinerii avizului din partea administratorului drumului si a administratorilor retelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea constructiilor în zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament; -panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru incintele din categoria activităților productive (inclusiv servicii și depozite) care generează disconfort/disfuncționalitate pentru vecinătățile considerate protejate, se va aplica reconversia funcțională, dezafectarea și/sau strămutarea acestora într-o altă zonă cu

- aceeași funcțiune sau similară și totodată compatibilă. Terenurile/construcțiile rezultate vor fi utilizate pentru alte funcțiuni compatibile (servicii, dotări, activități nepoluante etc.);
- lucrări de reparații, întreținere, modernizare și re tehnologizare la nivelul unităților productive actuale și depozitelor și se interzic totodată activități ce ar putea periclita zona care le include, care pot afecta zone protejate învecinate, cadrul natural, mediul ambiant etc.;
 - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
 - platforme de depozitare a deșeurilor, depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne care să respecte zona de protecție față de zona de locuit dacă nu există un studiu de impact care reglementează o altă distanță;
 - pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului;
- în vigoare și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit;
- este interzisă amplasarea unor activități poluante;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

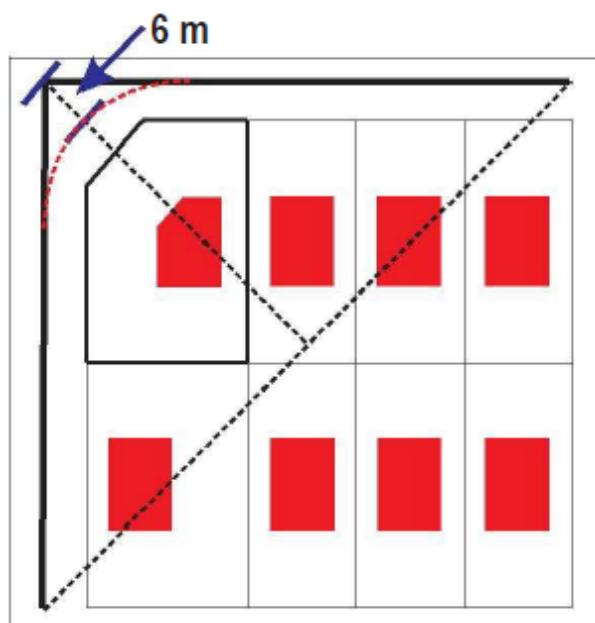
ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- pentru activități industriale și de depozitare:
 - a. deschidere la stradă - min. 15 m;**
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp;**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească;

- condițiile de construibilitate sunt:
 - a. **accesibilitate la drum public direct;**
 - b. **echipare cu rețele tehnico-edilitare;**
 - c. **forme si dimensiuni care sa permită regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.**
- pentru obiective publice orientarea se va face astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor publice si a birourilor;
- se va urmări orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare, cu exceptia celor pentru cresterea animalelor;
- nu se admit pe fatadele laterale orientate spre alte zone functionale (in special servicii publice si locuinte) ferestrele cu parapetul sub **1,90 m** de la nivelul solului;
- respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice si a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activitati proprii (ex: puturi captare apa potabila, statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deseurilor etc.);
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si functional;
- asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor in cazuri de incendiu;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 metri;



- la intersecțiile dintre drumul județean (DJ734) și cele de rang inferior (drumurile comunale

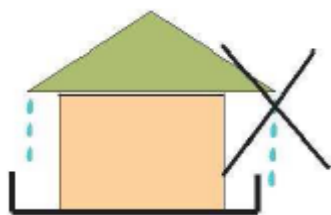
DC18, DC18A, DC18B și drumurile satești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10,00 metri**.

- la intersecția dintre drumul național DN73 și drumul județean DJ734, una singură în partea de sud a intravilanului, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **12,00 metri**.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa *U6 – Secțiuni transversale*.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la restul drumurilor (altele decât DN73, DJ734 și DC18, DC18A și DC18B) și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa *U6 – Secțiuni transversale*;
- **în cazul clădirilor destinate locuirii este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află;**
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa *U6 – Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regula în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special spre servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub **1,90 m** de la nivelul solului;
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii. (ex: puțuri captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor);
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;

- asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de **6,00 m**;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport agabaritice și grele ;
- nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri

- carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regula ca parti componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de baza, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau în construcții supraetajate) pe domeniul public;
- 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 concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții - sedii de birouri	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafață - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	10 locuri la masa.
Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;
- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **12,00 m** măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **15,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acestuia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- rețelele tehnico - edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția

- situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
 - în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din suprafața teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – a se vedea planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace și vor avea înălțimi de maxim **2,00 m** și vor fi dublate cu un gard viu.

- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi preferabil preferabil opace si vor avea inaltimea maxima de **2,00 m**;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;
- pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;
- se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru împrejurimi;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- sunt interzise imprejurimi sau porți din tablă, material plastic;
- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform planșei *U6 – Secțiuni transversale*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **50%**;
- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,50**;
- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

L/IS, ID/IS – ZONA MIXTĂ**CAP. I: GENERALITĂȚI**

Zona cuprinde funcțiunile mixte de locuire cu servicii și industrie cu servicii delimitate prin planșa U3 – *Reglementări urbanistice – Zonificare*.

Pentru cele două biserici (Biserica „Sf. Treime” din Răceni și Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi) propuse pentru clasare au fost instituite zone construite protejate, urmând ca după ce clasarea va deveni efectivă și acestea vor deveni monumente, să intre în vigoare și **obligativitatea obținerii avizului DJC Argeș**.

În toate zonele construire protejate, respectiv L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5 și L/ISzcp7 atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente. De asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii care se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

În cazul zonelor funcționale situate în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului II. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în Siturile de Importanță Comunitară ROSCI0381–Râul Târgului–Argeșel–Râușor și ROSCI0122– Munții Făgăraș se va solicita aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- ❖ **L/IS** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii
- ❖ **L/ISzp1** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești
- ❖ **L/ISzp2** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești
- ❖ **L/ISzp3** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești
- ❖ **L/ISzcp1** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **L/ISzcp2** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești

- ❖ **L/ISzcp3** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești
- ❖ **L/ISzcp5** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești
- ❖ **L/ISzcp7** – Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești
- ❖ **ID/IS** – Subzona mixtă pentru unități industriale, depozitare, instituții și servicii

FUNȚIUNE DOMINANTĂ

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- locuințe;
- institutii si servicii;

ID/IS

- unitati industriale de productie nepoluante, depozite, etc.
- institutii si servicii;

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- locuințe individuale (cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 100 mp ADC);
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate pentru joaca, sport si agrement (recreere), parcuri,scuaruri, plantatii de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- cai de comunicatie;

ID/IS

- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii pentru unitati industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitara;
- gospodarie comunala (rampe de precollectare deseuri industriale);
- circulatii interioare, parcare;
- cai de comunicatie rutiera si parcare;
- cai de comunicatie pietonala;

CAP. II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- locuire individuală
- locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- lucrări de reparații, consolidări, mici extinderi sau supraetajări la locuințele existente, situate în zona de protecție sanitară aferentă cimitirelor;
- construcții administrative (sediu primărie, sediu poliție, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
- construcții de învățământ (grădinițe, școli primare și gimnaziale, after school și altele asemenea);
- construcții de sănătate (dispensar rural, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
- construcții de cultură (cămin cultural, bibliotecă, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
- construcții de cult;
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
- construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet, centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafură, salon de înfrumusețare, chioscuri pentru difuzarea presei; și altele asemenea);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discotecă, cinema, biliard, sport în spații acoperite, patinoar și altele asemenea);
- construcții de servicii sociale (azile, cantine sociale și altele asemenea);
- activități meșteșugărești;
- activități de producție pentru patiserie, cofetarie și panificație;
- strazi și trotuare;
- parcaje și garaje;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- spații verzi amenajate pentru joacă, sport și agrement (recreere), parcuri, scuaruri, plantații de aliniament la strazi, perdele de protecție;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- sere/solarii;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri 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;
- 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 integranta din fatadele cladirilor si care au fost autorizate impreuna cu acestea, in conformitate cu legislatia in vigoare;

L/ISzp1, L/ISzp2

- locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului.

L/ISzp3

- instituții, locuire, turism rural, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, ateliere meșteșugărești, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare, lucrări de amenajarea a cursului râului Târgului;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- locuire și anexe ale locuinței, instituții (școală, grădiniță etc), turism, cultura, comerț, servicii – unități mici, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare;
- funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- locuire și anexe ale locuinței, agroturism, ateliere meșteșugărești de mici dimensiuni, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protecție, circulație carosabila si pietonala, rețele edilitare; funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora;

ID/IS

- instituții si servicii de interes general;
- construcții administrative (sediu primărie, sediu politie, sedii de partid (filiale), sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri și altele asemenea);
- construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea);
- constructii comerciale (comert alimentar si nealimentar, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet,centre comerciale, galerii comerciale supermarket, hipermarket, mall, show-room, reprezentante);
- construcții de prestări servicii (servicii de pompe funebre; servicii profesionale: birou avocatura, cabinete medicale, birou copiat acte; ateliere de reparații încălțăminte, de croitorie și altele asemenea; frizerie, coafura, salon de înfrumusețare și altele asemenea);
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, pensiuni;
- construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, discoteca,

- cinema, biliard, sport in spatii acoperite, patinoar și altele asemenea);
- activități meșteșugărești;
- activități industriale nepoluante si fara risc tehnologic;
- depozite si anexe activități industriale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări spălătorie auto și altele asemenea);
- ateliere confecții metalice;
- unități industriale de producție nepoluante, depozite și altele asemenea;
- servicii pentru activități industriale (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitara;
- gospodărie comunala (rampe de precollectare deșeuri industriale)
- cai de comunicație rutiera si parcări;
- parcaje si garaje;
- cai de comunicație pietonala;
- mobilier urban;
- spatii verzi, perdele de protecție;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane si publicitate luminoasa pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere sa nu constituie o sursa de accidente si sa nu afecteze structura de rezistenta si 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 integranta din fațadele clădirilor si care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- în cazul situării în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare;
- se permite conversia locuintelor în constructii de prestari servicii sau comert, partial sau integral, cu conditia de a asigura locurile de parcare necesare;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a bauturilor alcoolice, a tipariturilor si inregistrarilor audio si video cu continut obscenla o distanta mai mică de 100 m fata de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unitatilor de invatamint de toate gradele, a caminelor si locurile de cazare pentru elevi si studenti, in curtile acestor imobile, precum si pe trotuarele sau pe aleile de acces in aceste unitati;

- în spațiile prevazute la alineatul precedent - cu excepția celor afectate învățământului superior - se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a tigarilor și a celorlalte produse din tutun;
- 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;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național DN73, a drumului județean DJ734 și a drumurilor comunale DC18, DC18A și DC18B, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- în interiorul zonei de protecție sanitare nu se pot amplasa puturi forate/fantani pentru alimentare cu apă potabilă;
- sunt permise agricultura de subsistență și creșterea animalelor cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de locuințele învecinate și să asigure suprafața de adăpost necesară animalelor (mp/cap animal):
 - o cabaline, bovine - 1,79-4,5 mp;
 - o porcine - 1,20-2,95 mp;
 - o ovine caprine - 0,3-1,8 mp;
 - o păsări - 15-17 capete /mp.
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - o 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;;
 - o 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;;
- 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 asigurată în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*.

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3

- descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.C. Argeș;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- atitudinea generală va fi de conservare și de limitare la maxim a construcțiilor noi și se vor încuraja reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente;
- de asemenea, în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcelă, la autorizarea demolării se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii care se demolează întocmită de personal atestat și avizul DJC Argeș.

ISzcp7

- după ce clasarea Bisericii „Nașterea Maicii Domnului” va deveni efectivă, se va solicita avizul DJC Argeș.

ID/IS

- în cazul situării în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare;
- intervențiile în aceste zone nu se vor permite fără documentații de urbanism PUZ aprobate conform legii;
- clădirile noi vor respecta alinierele minime reglementate prin planșa *U6 – Secțiuni transversale*;
- oricare din utilizările admise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise la articolul anterior, se pot amplasa în zona de protecție a drumului național DN73, a drumului județean DJ734 și a drumurilor comunale DC18, DC18A și DC18B, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului respectiv și a administratorilor rețelelor tehnico–edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- platforme de depozitare a deșeurilor, depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne care să respecte zona de protecție față de zona de locuit dacă nu există un studiu de

- impact care reglementează o alta distanta;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu împiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/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 sa fie asigurată in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate*.
- unitățile cu profil alimentar, vor funcționa numai pe baza autorizării/înregistrării sanitare veterinare si pentru siguranța alimentelor conform legislației in vigoare

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ 3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare si de protecția mediului conform legislației in vigoare;
- în interiorul zonei de protecție sanitara nu se pot amplasa puțuri forate/fântâni pentru alimentare cu apa potabila;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- nu se permit clădiri noi in zona de protecție a cimiterelor pana la infintarea unui sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare si branșarea acestora;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integrității si funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- activități industriale poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și de depozitare cu excepția activităților meșteșugărești;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea in folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- funcțiuni care generează trafic greu si cu frecventa ridicata;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- depozități de materiale re folosibile;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate ;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitare en-gross;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau

- care împiedică evacuarea și colectarea 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 înfrumusețare a lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești amplasate pe parcelele adiacente monumentelor la o distanță mai mică de 10,00 m de acestea;
- parcaje în construcții supraetajate;
- pensiuni sau alte forme de cazare în zona de protecție a cimitirelor.

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3

- servicii – unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- instituții, servicii și comerț în unități mari, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, anexe gospodărești, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc

ID/IS

- locuințe și instituții (învățământ, sănătate);
- creșterea animalelor și anexele gospodărești pentru creșterea animalelor;
- este interzisă amplasarea unor activități poluante;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

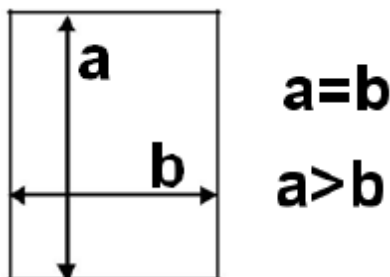
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare si de protecția mediului in vigoare si care nu respecta distantele normate fata de zona de locuit;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare si de protecția mediului conform legislației in vigoare;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integrității si funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- in interiorul zonei de protecție sanitara nu se pot amplasa puțuri forate/fântâni pentru alimentare cu apa potabila;
- nu se permit clădiri noi in zona de protecție a cimiterelor pana la infintarea unui sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare si branșarea acestora;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, fără întocmirea expertizei tehnice și obtinerea avizelor legale;
- construcții de învățământ (grădinițe, scoli primare si gimnaziale, after school și altele asemenea);
- construcții de sănătate si servicii sociale (dispensar rural-uman, dispensar veterinar, farmacie, creșă, azil și altele asemenea);
- construcții de cultura (cămin cultural, biblioteca, centru de informare, muzee, expoziții și altele asemenea);
- construcții de cult;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- parcela construibilă va avea următoarele caracteristici:
 1. pentru funcțiunea dominantă – instituii si servicii publice de interes general:
 - a. **suprafata minima a parcelei – min. 450 mp;**
 - b. **deschidere la strada – min.12,00 m;**
 - c. **adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;**



2. pentru funcțiunea complementară – locuinte:
 - a. **suprafata minima a parcelei – min.300 mp;**
 - b. **deschidere la strada – min.10 m;**
 - c. **adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa;**
 - d. in cazul in care vor fi realizate **construcții de locuit înșiruite** in zone **construite sau neconstruite**, terenul minim este de 150 mp cu front la strada de minim 8 m,

excepție făcând parcelele de capăt care vor avea suprafața minimă a terenului cu cel puțin 20% mai mare decât parcelele de câmp, iar clădirile de capăt vor avea suprafața construită cu cel puțin 10% mai mare decât clădirile de câmp.

- e. în acest caz nu se admit calcane vizibile pe fațadele principale care vor fi orientate către calea de acces principală;
- f. pentru proiectarea locuințelor înșiruite se va prevedea un drum de serviciu în spatele loturilor de **minim 4,00 mlătime** pentru accesul echipajelor de stingere a incendiilor, conform normelor în vigoare;

3. pentru construcții destinate turismului:

a. suprafața minimă a parcelei – min. 500 m;

b. deschidere la strada – min. 15 m;

c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- clădirile publice și locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul amplasării de servicii publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 15,00 metri;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- pe parcele cu front la stradă cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- pe parcele cu front la stradă mai mare sau egal cu 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se vor respecta cumulativ prevederile din Normele aprobate prin *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 3* și cele din *Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe NP 057/2002, Anexa 3.4.(D)*
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- 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;

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3

- se interzice divizarea parcelelor;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări, prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample;

ID/IS

- pentru activități industriale și de depozitare:
 - c. deschidere la strada - min. 15 m;**
 - d. suprafața minimă a parcelei - min 1000 mp;**
 - e. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.**
- pentru instituții și servicii:
 - a. deschidere la strada - min. 15 m;**
 - b. suprafața minimă a parcelei - min 500 mp;**
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.**
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească;
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - d. accesibilitate la drum public direct;**
 - e. echipare cu rețele tehnico-edilitare;**
 - f. forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.**
- pentru obiective publice orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- se va urmări orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (în special servicii publice și locuințe) ferestrele cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea în interiorul propriei parcele a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice și a oricaror servituti posibil a fi generate de alte activități proprii (ex : puturi captare apă potabilă, stații de epurare / preepurare, stații de transformare, depozitarea deșeurilor etc.);
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic și funcțional;
- asigurarea fluxurilor carosabile și pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor în cazuri de incendiu;

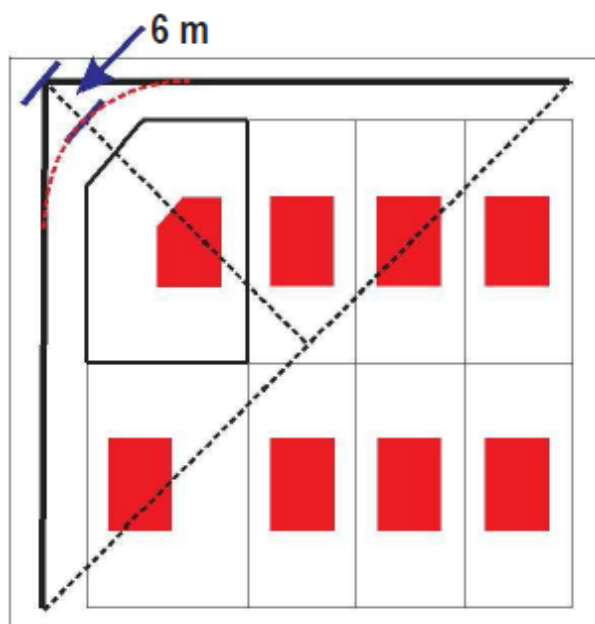
ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- în cazul clădirilor destinate locuirii, alinierea se va face retras de la aliniament și va urmări alinierea zonei;

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7, ID/IS

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim 6,00 metri;



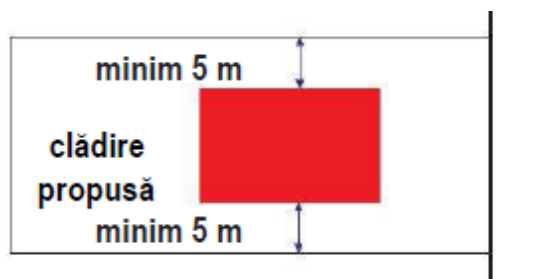
- la intersecțiile dintre drumul județean (DJ734) și cele de rang inferior (drumurile comunale DC18, DC18A, DC18B și drumurile satești), aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **10,00 metri**.
- la intersecția dintre drumul național DN73 și drumul județean DJ734, una singură în partea de sud a intravilanului, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime de minim **12,00 metri**.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa U6 – *Secțiuni transversale*.
- în cazul alinierii clădirilor destinate locuirii aflate pe parcelele care au **acces direct la restul drumurilor (altele decât DN73, DJ734 și DC18, DC18A și DC18B) și direct învecinate cu acestea**, se va urmări obligatoriu alinierea acestora reprezentată pe planșa U6 – *Secțiuni transversale*;
- **în cazul clădirilor destinate locuirii este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află;**
- când corpul de clădire servește drept magazin sau altă funcțiune asemenea care necesită accesul pietonal din domeniul public, acesta se va face prin incinta proprie; în acest caz

- accesul se va conforma astfel încât să se stânjenească cât mai puțin circulația pe domeniul public;
- spațiul liber până la aliniament și până la gardul de limită de proprietate va fi amenajat peisagistic sau plantat;
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

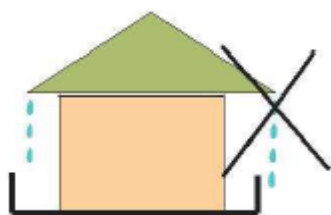
L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- pentru construcțiile publice și construcțiile în care se realizează activități meșteșugărești amplasate în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 5,00 metri;



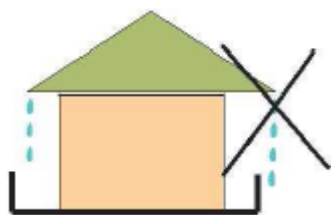
- pentru amplasarea clădirilor de locuit pe parcelă, se va urmări conformarea la specificul comunei, conformare specifică morfologiei rurale;
- pe parcelele cu front la stradă cuprins **între 12,00-15,00 m**, retragerile față de limitele laterale se vor face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*;
- pe parcelele cu front la stradă **peste 15,00 m**, retragerea față de una dintre limitele laterale se va face conform *Legii 287/2009 privind Codul Civil*, iar față de cealaltă limită laterală de **minim 3,00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la **cota ±0,00 (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**; în cazul în care aceasta limită separa parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **minim 5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de **minim 5,00 metri**;
- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția anexelor pentru creșterea animalelor;
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție pe limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streșinii să

cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ID/IS

- cladirile publice si locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- clădirile se vor retrage fata de limitele laterale și posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- nu se admit pe fațadele laterale orientate spre alte zone funcționale (in special spre servicii publice si locuințe) ferestrele cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- respectarea distantelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- preluarea in interiorul propriei parcele a tuturor spatiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice si a oricăror servituți posibil a fi generate de alte activități proprii.(ex: puțuri captare apa potabila, statii de epurare / preepurare, statii de transformare, depozitarea deșeurilor);
- asigurarea fluxurilor tehnologice corecte eficiente economic si funcțional;
- asigurarea fluxurilor carosabile si pietonale corecte, accesuri adecvate pentru intervenția pompierilor in cazuri de incendiu.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



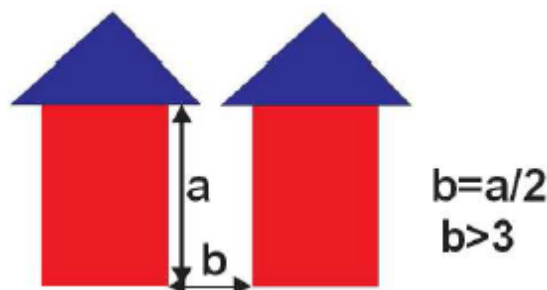
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de 3,00 m;
- distanta se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- 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;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

ACEEAȘI PARCELĂ

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;



- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care nu necesită lumină naturală distanța dintre clădiri se poate micșora până la **minim 0,60 metri** (se va stabili prin proiect tehnic ce distanță maximă de apropiere poate să existe între clădiri);
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
 - în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;

ID/IS

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală;
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor, care sunt interzise;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- pentru lăcașurile de cult se vor asigura alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente cailor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări) sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu elemente de control și temperarea a vitezei autovehiculelor;
- pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis, urmărindu-se accesul la drumul cel mai puțin important;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- se va urmări amplificarea circulației pietonale prin deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;

ID/IS

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct ;
- nu se admit servituți de trecere pentru activități industriale, pe parcele cu alte funcțiuni decât unități industriale sau agricole;
- se vor asigura accesuri pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile și accesurile pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- 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 concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea; consiliul local va stimula realizarea

de parcaje prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restricționarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulație rutiera - in mod special DN73, DJ734, DC18, DC18A, DC18B șitrotuare) pentru parcare;

- calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism, conform Anexei 1 la prezentul regulament:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative, respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri , etc.	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; - un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spatiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri in sala
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții si amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism si agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamiliala cu lot propriu;

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții pentru activități meșteșugărești	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ID/IS

- pentru a nu crea incomodari în fluxurile de circulație și a periclita siguranța circulației, se interzice utilizarea spațiilor publice aferente căilor de comunicație pentru parcare de autovehicule;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau în construcții supraetajate) pe domeniul public;
- 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 concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții financiar- bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m ² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m ² ; -un loc de parcare la 100 m ² suprafață

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
	desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m ² ; -un loc de parcare la 50 m ² suprafața - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m ² ; -un loc de parcare la 40 m ² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m ² . Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
Construcții si amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism si agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafața de 100 m ² .

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

L/IS

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;
- se admite depășirea cu maxim 1 nivel retras față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de **4,00 m** și tangenta la **45 grade** la acesta.
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+1** și nu va depăși **6,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **8,00**

m până la coamă;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **D+P** și nu va depăși **4,00 m** mășurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **6,00 m** până la coamă;

ID/IS

- înălțimea maximă a obiectivelor industriale se va asigura conform caracteristicilor tehnologice ale instalațiilor;
- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **12,00 m** mășurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **15,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea conturului calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;
- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- se vor evita soluții greoaie care să înlocuiască în totalitate structura de rezistență a clădirii existente, soluții care deformează și mutilează ireversibil clădirile tradiționale, și cele cu valoare istorică și arhitecturală;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stardă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- se va urmări păstrarea raportului plin/gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispă, cerdac;
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerile sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu depășește cumulativ $\frac{1}{3}$ din suprafața pantei sudice a acoperișului;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele) – decât dacă acestea fac parte din imaginea inițială a unor clădiri tradiționale, cu valoare istorica sau ambientala, se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatică caracteristică zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru; tâmplăria și lemnăria cerdacului cu nuanțe de brun;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală;
- rețelele și conductele aparente cât și contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade sau vor fi încastrate cât mai discret și mai puțin vizibil în peretele construcției sau a împrejuririi.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- acoperișurile vor fi în patru ape la locuințe și două ape la anexe (cu fronton la stradă);
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- sunt interzise tâmplăria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei și sprosurile tradiționale);
- materialul folosit pentru învelitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor va fi material ceramic sau tablă plană gama cromatică gri; se interzice utilizarea țiglelor de tablă, a azbocimentului sau a tablei colorate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- acoperișurile: în patru ape;
- învelitoare: țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat) sau material lemnos;
- se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foișor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele anexă la Studiul Istoric de fundamentare a PUG).
- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza din lemn sau lemn stratificat, cu geamuri termoizolante.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- 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 consola se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Fata de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consola maximum 1,20 m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioară a plantatiei de aliniament;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime fata de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor

pastra o distanta de minimum 1,00 m fata de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau fata de limita interioara a plantatiei de aliniament;

d) in cazul amplasarii firmelor pe aticul cladirilor de locuinte colective sau pe parapetul plin al etajului I, dupa caz, firmele nu vor depasi dimensiunile elementelor constructive suport;

e) in cazul apartamentelor in care se deruleaza activitati cu caracter temporar situate in cladiri de locuinte colective, firmele aferente se amplaseaza la parterul cladirii, cu acordul proprietarilor afectati.

- In situatia prevazuta mai sus firmele se amplaseaza astfel:
 - a) in zona scarii de acces corespunzatoare, daca apartamentul este situat la alte niveluri decat la parter;
 - b) fara a depasi limita spatiului respectiv, daca apartamentul este amplasat la parter.
- Panourile si ecranele publicitare amplasate pe sol vor avea urmatoarele dimensiuni: 1,20 x 1,80 m, 3,20 x 2,40 m, respectiv 4,00 x 3,00 m.
- pe fatada spatiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alaturi de firme, si alte mijloace de publicitate cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea si executarea firmelor;
- publicitatea amplasata pe fatada unui spatiu comercial se va diferentia fata de firma prin culoare, forma sau dimensiune;
- in cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei;
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 m de la nivelul solului;
- firmele iluminate amplasate la mai putin de 30 m de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;
- In situatia amplasarii pe terasele sau acoperisurile constructiilor, panourile publicitare, ecranele si publicitatea luminoasa vor avea urmatoarele inaltimi:
 - a) cel mult 3,00 m daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mica de 15,00 m;
 - b) cel mult 1/5 din inaltimea fatadei, dar nu mai mult de 6,00 m, daca fatada constructiei-suport are inaltimea mai mare de 12,00 m

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3

- module volumetrice maxime: 8 x 10;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- module volumetrice maxime: 10 x 15;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- module volumetrice maxime: 8 x 12;

ID/IS

- formele noi ale clădirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale si sa tina seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-

- vizibilitate;
- garajele si anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu clădirea principala;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete etc.).

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
- realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public cu respectarea legislației în vigoare;
- racordarea burlanelor clădirilor amplasate pe aliniament la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții*, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreli și (tripozițiuni și cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ID/IS

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- rețelele tehnico - edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- în vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților va urmări optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice și de agrement, a aliniamentelor de arbori la DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B și a grădinilor de fațadă ale locuințelor cu rol decorativ;

- spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea Regulamentului General de Urbanism, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

Funcțiune	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative și financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 10%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, etc.;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- se va păstra caracterul eminent verde al zonei;
- vor fi protejate/restaurate toate elementele de patrimoniu minor: fântâni, troițe, cruci de piatră;

ID/IS

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității.
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație fata de alte subzone si unități teritoriale de referință.
- procentul minim de spatii verzi in interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spatiu verde din supraf. teren
Construcții administrative (cu excepția sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	15%
Construcții administrative si financiar-bancare, respectiv sedii de partid, Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale	20%
Construcții si amenajări sportive	30%
Construcții de turism si agrement	25%

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini si vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – a se vedea planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6, Lzcp7

- împrejmuirile reprezintă amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate l aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate;
- împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le

- protejează sau a căror parcelă o delimitează;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății; modalitatea de realizare a împrejuririlor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil; acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejuririle grădinilor;
 - împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice, etc;
 - configurația împrejuririlor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
 - elementele care caracterizează împrejuririle sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;
 - amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stazii, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;
 - aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor;
 - se interzice utilizarea betonului, a cărămizii, a prefabricatelor din BCA sau a oricăror alte materiale care nu se încadrează în specificul locului pentru realizarea împrejuririi în proporție mai mare de 50% din suprafața acesteia;
 - împrejuririle vor fi din lemn și semitransparente;
 - în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn.; este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
 - se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor. Pentru împrejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
 - nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
 - se accepta accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
 - separarea spre stradă a terenurilor se va face cu garduri transparente de **1,20 m** înălțime din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu;

L/IS

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 2,00 metri**;

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7

- gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale terenurilor vor avea înălțimea de **maxim 1,20 metri**;

ID/IS

- împrejuririle spre strada vor fi semiopace si vor avea inaltime de maxim **2,00 m** si vor fi dublate cu un gard viu.
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- nu este permisa vopsirea imprejuririlor in culori tipatoare;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi preferabil preferabil opace si vor avea inaltimea maxima de **2,00 m**;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafelele etc.;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;
- pentru imprejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejuririlor in culori pastelate;
- se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru împrejuriri;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- sunt interzise imprejuriri sau porți din tablă, material plastic;
- amplasarea imprejuririlor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L/IS

- POT maxim = **50%**;

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- POT maxim = **30%**;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- POT maxim = **20%**;

ID/IS

- POT maxim = **50%**;

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7, ID/IS

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L/IS

- CUT maxim = **1,50**;

L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3

- CUT maxim = **0,60**;

L/ISzcp5, L/ISzcp7

- CUT maxim = **0,40**;

ID/IS

- CUT maxim = **1,50**;

L/IS, L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5, L/ISzcp7, ID/IS

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

CAP. I: GENERALITĂȚI

❖ **A – Zona pentru unități agricole**

Subzona A se afla în UTR13.

Pentru acesta subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se va solicita elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUZ însoțită de studiu de impact elaborat conform legii. Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a căror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- zona pentru unități agricole și agrozootehnice;

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ

- unitati industriale nepoluante, depozite;
- unitati agricole;
- unitati zootehnice;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- spatii verzi, perdele de protectie;
- servicii pentru unitati industriale sau agricole (spatii de expunere a produselor/utilajelor, spatii comerciale, sedii administrative);
- echipare edilitara;
- gospodarie comunală (rampe de pre colectare deseuri agrozootehnice);
- circulatii interioare, parcare;
- cai de comunicare rutiera și parcare;
- cai de comunicare pietonala;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- sedii unități agricole și zootehnice;
- depozite, anexe industriale și anexe agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite;
- ferme de animale;

- îngrășătorii animale.
- adăposturi pentru animale;
- platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- cabinete medicale veterinare;
- heliporturi;
- oricare din serviciile complementare pentru activitățile admise.
- căi de comunicație rutieră în incinta, parcaje și garaje; și construcțiile aferente;
- spații de circulație pietonală;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit, existent;
- lucrări de terasamente.
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje subterane sau supraterane, dar nu în construcții supraetajate;
- gospodărie comună (rampe de pre colectare deseuri agrozootehnice);
- unități industriale nepoluante și fără risc tehnologic;
- unități agricole productive având în general marimi mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor;
- unități pentru cercetare agricolă;
- sere/solarii;
- servicii pentru unități industriale și unități agricole (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale, sedii administrative);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;
- cabina poartă;
- construcții administrative (sedii de birouri);
- ateliere manufacturiere;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri 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;
- 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;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în cazul în care, prin studiul de impact nu se stabilesc alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, vor fi cele din *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”*, respectiv:
 - Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
 - Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
 - Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
 - Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
 - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
 - Ferme de ovine, caprine: 100 m
 - Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
 - Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
 - Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
 - Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
 - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
 - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
 - Ferme și crescătorii de struți: 500 m
 - Ferme și crescătorii de melci: 50 m
 - Spitale, clinici veterinare: 30 m
 - Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
 - Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
 - Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
 - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
 - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
 - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
 - Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
 - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m
 - Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
 - Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
 - Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
 - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
 - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m

- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Rampe de transfer deșeuri: 200 m
- ferme animale, abatoare, platforme pentru depozitarea deșeurilor, grajduri de izolare și carantina, spitale, clinici veterinare, adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare, depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor), depozite de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne care să respecte zona de protecție față de zona de locuit dacă nu există un studiu de impact care reglementează o altă distanță;
- comerț ce are ca obiect de activitate vânzarea produselor industriale sau agricole;
- oricare din funcțiunile permise cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare - oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;
- oricare din construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului și a administratorilor rețelelor tehnico – edilitare;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- 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 terenului pe care au fost autorizate;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

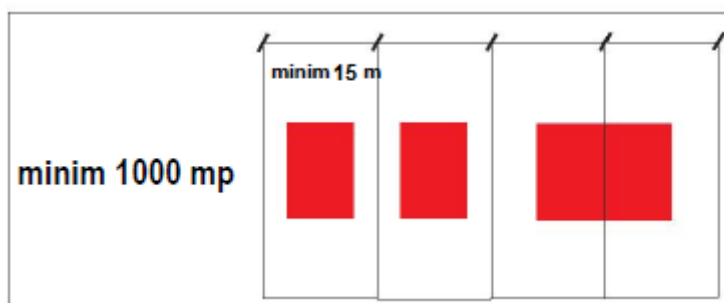
- locuințe și instituții publice;
- spații recreere, agrement;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, fără întocmirea expertizei tehnice și obținerea avizelor legale;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare;
- este interzisă amplasarea de activități poluante;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A

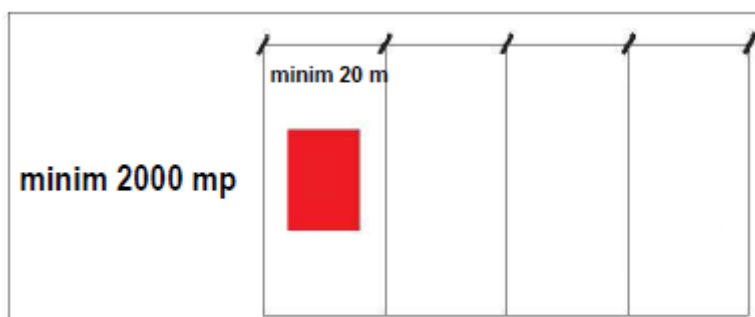
CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

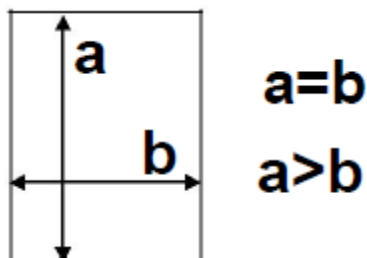
- se va evita orientarea spre N a spațiilor destinate creșterii animalelor;
- în cazul în care vor fi realizate unități agricole și zootehnice izolate sau cuplate în zone construite:
 - a. deschidere la strada - min. 15 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei – min. 1000 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.



- în cazul în care vor fi realizate unități agricole și zootehnice izolate sau cuplate în zone neconstruite:
 - a. deschidere la strada - min. 20 m;
 - b. suprafața minimă a parcelei – min. 2000 mp;
 - c. adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.



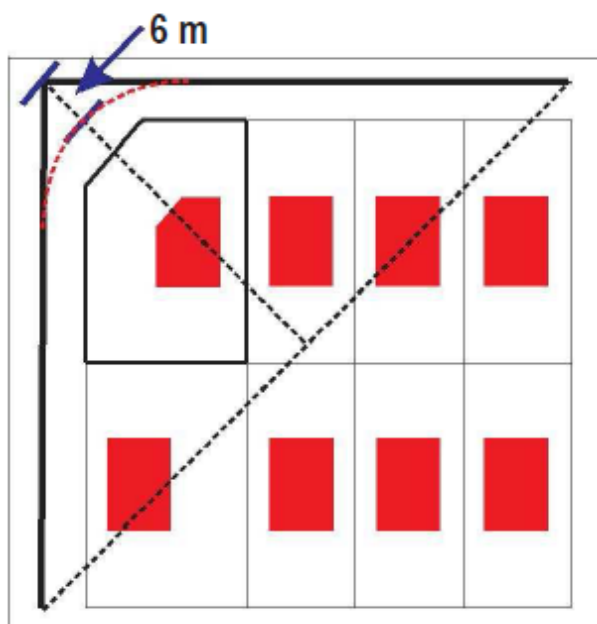
- pentru obținerea unui țesut rural coerent, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa



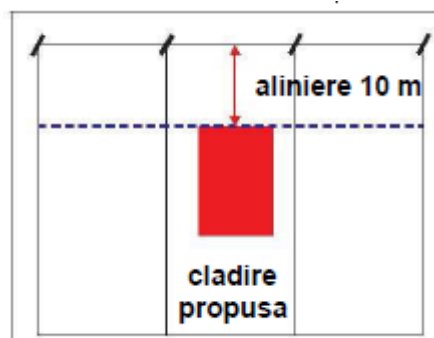
ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecțiile dintre drumurile satești, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de drumurile respective având o lungime

de minim **6,00 metri**.



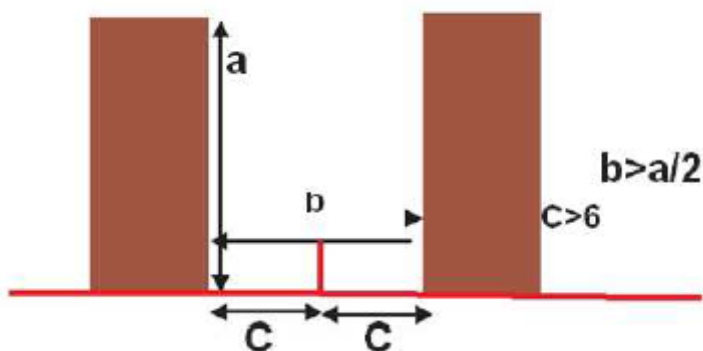
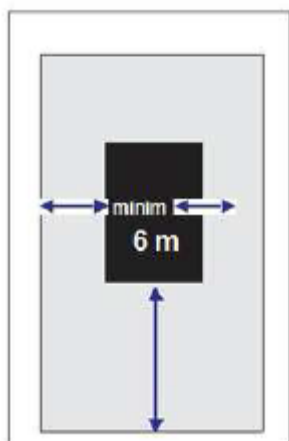
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 m;



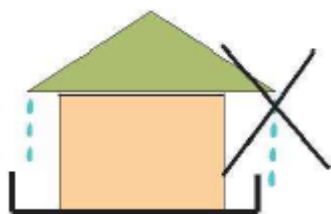
- este interzisă alinierea clădirilor pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau de tipul construcției.
- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța minimă obligatorie va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu va fi mai puțin de **6,00 m** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.



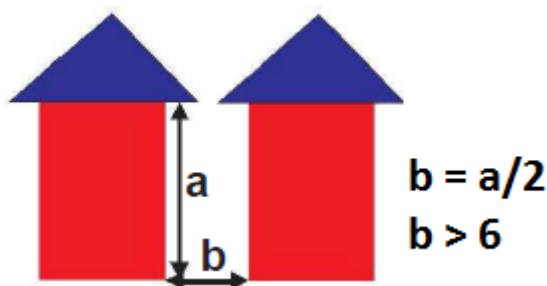
- se interzice construirea pe limita de proprietate laterală sau posterioară.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



- pentru silozuri, grajduri si adăposturi animale, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **10,00 m**;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă obligatorie între clădiri va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu va fi mai puțin de **6,00 metri**;



- distanța nu se poate reduce la jumătate din înălțime;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă

- având o lățime de minim **4,00 m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- nu se admit servituti de trecere pentru unitati industriale, pe parcele cu alte functiuni decat unitati industriale sau agricole;
 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
 - stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
 - caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatiei persoanelor cu mobilitate redusa;
 - conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, sunt necesare accesuri carosabile pe tipuri de construcții, conform Anexei 1 la prezentul regulament;
 - toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
 - caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
 - la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, 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 minim 1,20 m;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; -un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2; -un loc de parcare la 50 m2 suprafața - desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2; -un loc de parcare la 40 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții industriale și agricole	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m ² , un loc de parcare la 25 m ² ; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m ² , un loc de parcare la 150 m ² ; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m ² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m ² .

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei va fi de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** măsurati de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;
- pentru silozurile de cereale este permisă o înălțime maximă de 20m.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în peisaj și să profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale și să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se permite utilizarea culorilor pastelate;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale, iar structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției pot fi lăsate vizibile;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, iar în viitor la cele noi și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente;
- se interzice alimentarea din subteran a construcțiilor aflate în zona de protecție sanitară a cimitirelor – în acest caz se va face racordarea la sistemul de alimentare central;
- rețelele tehnico - edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face

- extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - o realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice;
- în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală - pentru construcțiile aparținând altor categorii decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - o construiască noi rețele.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII 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 o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții administrative - sedii de birouri	10%
Construcții comerciale	5%
Construcții industriale și agricole	20%

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 m** înălțime;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – a se vedea planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace și vor avea înălțimi de maxim **2,00 m** și vor fi dublate cu un gard viu.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori tipatoare;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi preferabil opace și vor avea înălțimea maximă de **2,00 m**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru împrejuririle din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejuririlor în culori pastelate;
- se va folosi gama cromatică ce constituie caracteristica zonei: pereții zugrăviți cu alb sau culori pastelate din gama crem, beige, ocru;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru împrejuriri;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- sunt interzise împrejuriri sau porți din tablă, material plastic;
- amplasarea împrejuririlor (limitele de proprietate) față de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona stației, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **50%**;
- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,50**;
- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

CAP. I: GENERALITĂȚI

❖ **TE – Zona pentru echipare edilitară**

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare (statii de transformare si reglare presiune, statii electrice, statii gaze și altele asemenea).

Zona este reprezentată prin:

1. centrala de transformare electrică administrată de CEZ Distribuție S.A. situată în partea de sud a localității în imediata vecinătate a DN73;
2. stația de reglare-măsurare administrată de Distrigaz Sud Rețele S.A. situată în capătul străzii Vali Magheranu, în spatele Colegiului Tehnic (Câmpulung);

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- construcții și rețele edilitare;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- circulație carosabilă și pietonală;
- spații verzi aferente și de protecție;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri si instalații pentru sistemul de alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaze;
- circulație carosabilă și pietonabilă;
- spații verzi aferente și de protecție;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- oricare din funcțiunile admise cu condiția asigurării zonelor de protecție;
- lucrari de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin *Anexa 2* la prezentul regulament și prin normele în vigoare;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- lucrări de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- se interzice realizarea de construcții in zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicație si a altor lucrări de infrastructura fara acceptul administratorului de rețele;
- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic si produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

- conform H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, 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;
 - irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
 - pășunatului și însilozării nutrețurilor;
 - amplasării de sere și de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;
- 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;
 - culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
 - pășunatul;
- interdicție de construire până la obținerea avizului administratorului rețelelor în zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcție care nu respectă normele sanitare în vigoare și servituțile impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât celei pentru echipare edilitară;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

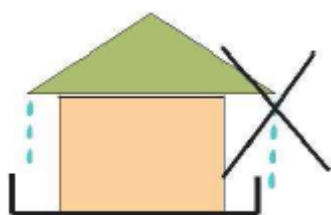
- nu e cazul pentru rețele;
- pentru alte construcții admise, parcela trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează să o primească, atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servituțile care îl grevează);

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- rețelele edilitare se amplasează de regula de-a lungul drumurilor publice conform normelor în vigoare;
- clădirile se vor retrage față de aliniamentul nou propus conform prospectelor străzilor prevăzute prin planșa U6 – Secțiuni transversale;

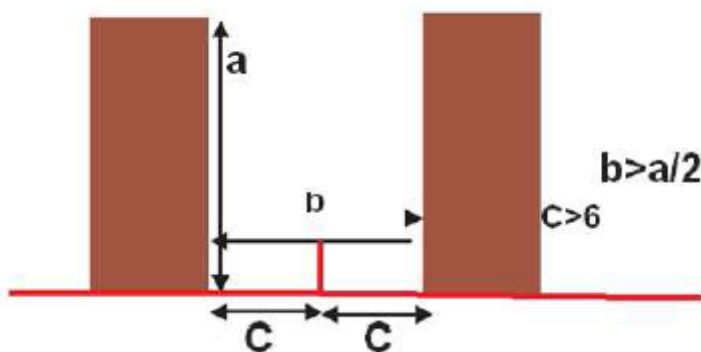
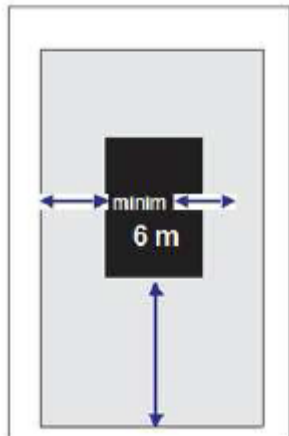
ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi – 24 h/zi).
- clădirile noi propuse vor respecta normele sanitare prevăzute în *Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;

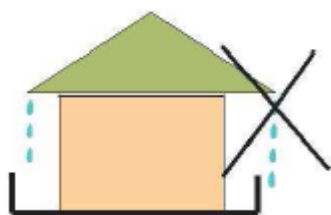


ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- distanța minimă obligatorie va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu va fi mai puțin de **6,00 m** sau conform normelor tehnice specifice;



- se interzice construirea pe limita de proprietate laterală sau posterioară.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- se va asigura accesul în incintele tehnice numai dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul de-a lungul rețelelor pentru intervenție;
- toate construcțiile și amenajările tehnice trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați și vizitatori și vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale personalului;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși regimul maxim de înălțime de **P+1** sau **8,00 m**, măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **10,00 m** până la coamă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- pentru coșurile și instalațiile tehnologice nu se reglementează regimul de înălțime;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- rețelele edilitare aparțin domeniului public; după realizarea rețelilor/extinderilor acestea se trec în domeniul public și se administrează conform legii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;

- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publica se suporta în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa:
 - o prelungească rețeaua existentă (daca are capacitatea necesara);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele;

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi amenajate 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 o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- de-a lungul împrejurimilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje si platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;
- 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;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle pentru zonele de echipare tennico-edilitara vor fi transparente si dublate de gard viu, iar inaltimea maxima va fi determinata de ratiuni de securitatea exploatarii;
- în scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejuririle din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejuririlor in culori pastelate;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **60%**, sau conform normelor tehnice specifice.

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,2** ADC/mp teren, sau conform normelor tehnice specifice.
- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**CCF – SUBZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
FEROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

**CCR/CCP – SUBZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
RUTIERĂ, PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

❖ **C – Zona pentru căi de comunicație**

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, au fost evidențiate următoarele subzone:

- ❖ **CCF** – Subzona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente;
- ❖ **CCR/CCP** – Subzona pentru căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente;

În cazul intervențiilor situate în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi detaliate în continuare.

CAP. I: GENERALITĂȚI

Principalele artere de transport care deservește comuna Lerești sunt: drumul principal DJ738 pe direcția nord-sud (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 20 km), DC18 în partea de sud-est și face legătura cu comuna vecină (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 3 km), DC18A în partea centrală a comunei (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 2 km) și DC18B în partea estică a comunei în lungul limitei de hotar (care străbate comuna pe o distanță de aproximativ 10 km) și DN 73 care deservește comuna în partea sudică.

Se propune reabilitarea și modernizarea tuturor intersecțiilor și a tuturor drumurilor, precum și modernizarea sistemului de iluminat public pe arterele principale (DJ734 și DN73) și extinderea acestuia pe restul arterelor de circulație.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- a. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- b. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- c. să respecte distanțele minime de protecție pentru: DN – 22m, DJ – 20m, DC – 18m, conform *Anexei 2* la prezentul regulament și planșa *U6 – Secțiuni transversale*;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zona de protecție a căii ferate trebuie să respecte:

- Conform *OUG 12 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, Art. 29 alin. (2):
 - **Zona de siguranță CFR** cuprinde fâșiile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de **20,00 m** măsurată din axul căii ferate. De asemenea, H.G. nr 581/1998 precizează că „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise;
 - **Astfel, construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20,00 m măsurate de o parte și de alta a axei căii ferate;**

- Conform *OUG 12 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, Art. 29 alin. (4):
 - o **Zona de protecție CFR** cuprinde fâșiile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a **100,00 m** distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată;
 - o **Astfel, construcțiile terților se pot amplasa în această zonă numai cu avizul „CFR” S.A. și acordul Ministerului Transporturilor, conform actelor normative în vigoare și în condițiile impuse de lege;**

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

CCF

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație feroviară;

CCR/CCP

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră și pietonală;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CCF

- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi;

CCR/CCP

- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

CCF

- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare;
- stație de cale ferată;
- spații administrative aferente căii ferate;
- comert;
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;
- plantații de protecție, parapeti de protecție;
- circulație rutieră, circulație pietonală, santuri, rigole parcaje, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugiu pentru călători, mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fontani), lucrări de terasament;

CCR/CCP

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- căi de comunicație pietonală;
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- gospodărie comunala - platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje, cu excepția parcajelor în construcții supraetajate;
- intersecții la nivel;
- trotuare;
- alei pentru cicliști;
- șanțuri;
- rigole;
- plantații de aliniament;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- parcaje publice;
- mobilier urban (cos de gunoi, bănci, fântâni);
- indicatoare rutiere;
- lucrări de terasament;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CCF

- **zona de protecție CFR** cuprinde fâșiile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a **100,00 m** distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată.
- în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare;
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologica este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

CCR/CCP

- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului conform prevederilor din prezentul regulament, respectiv planșa U6 – *Secțiuni transversale*;
- **profilul transversal al drumului în intravilan** se stabilește prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism, cu avizul administratorului drumului;
- Conform legii, **drumul național, județean și comunal** își păstrează categoria din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție a drumurilor publice se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale;
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după execuția drumurilor doar cu respectarea profilului stradal prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*;
- realizarea drumurilor se va face respectând STAS-urile din domeniu;
- traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime liberă de trecere de minimum 6,00 m, deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării;
- amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații, se va face obligatoriu dincolo de șanțuri (spre aliniament);
- pe trotuarele/spațiile pietonale cu o lățime de cel puțin 2,25 m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promoționale, specifice activității desfășurate de beneficiarul publicității, în următoarele condiții:
 - a. dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;
 - b. amplasarea panoului este permisă numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității și numai pe durata programului zilnic de funcționare a acestuia;
- pe stâlpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizări rutiere și indicatoare de circulație se pot amplasa panouri peste cota minimă de +4,00 m de la sol;
- pe un stâlp se poate amplasa un singur panou, iar proiecția la sol a panoului se va situa în afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafața maximă de 2,20 mp se amplasează la o distanță de cel puțin 25,00 m între panouri;
- în situația în care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse în orice combinație, distanța dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- sunt exceptate de la prevederile de mai sus, mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare;
- de-a lungul drumurilor de interes județean conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în următoarele condiții:
 - a. la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per fată;
 - b. cu distanța de minimum 50,00 m între 2 panouri publicitare, pe sectoarele de drum din intravilan;
 - c. în afara curbilor cu vizibilitate redusă;

- d. la minimum 100,00 m fata de intersecțiile semaforizate;
- adăposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafața totala de publicitate nu va depăși 4,50 mp;
 - chioșcurile de ziare si alte chioșcuri cu activități comerciale pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri cu suprafața unitara de maximum 2,00 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri, suprafața totala de publicitate pentru un chioșc nu va depăși 6,00 mp;
 - bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o înălțime minima de 5,00 m fata de sol, astfel încât sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
 - bannerele vor fi amplasate astfel încât distanta între acestea sa fie de minimum 100,00 m;
 - este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
 - steagurile publicitare montate pe catarg si pe stâlpi, la înălțimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai in locuri in care nu împiedica vizibilitatea circulației rutiere;
 - pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
 - durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
 - este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare direcționale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stâlpii de iluminat public, daca pe aceștia nu sunt montate semnalizări rutiere, in următoarele condiții:
 - a. suprafața indicatorului publicitar direcțional este mai mica de 1,00 mp;
 - b. înălțimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c. pe un stâlp se poate monta un singur indicator publicitar direcțional;
 - amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare direcționale se va realiza in baza avizului emis de autoritățile publice locale;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

CCF

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului feroviar sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a cai ferate;
- construcții, depozitare materiale, plantații care împiedică vizibilitatea liniei și semnalelor;
- intervenții care pot provoca alunecări de teren, surpări sau instabilitatea solului, extragere materiale de construcții, modificarea echilibrului nivelului pânzei freactice;
- depozitări materiale, substanțe, deșeuri contrar normelor de protecție a mediului ce pot degrada infrastructura feroviară, zona de protecție și condițiile de desfășurare a traficului feroviar.
- amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare care obtureaza vizibilitatea barierelor;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m fata de bariere;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (**20,00 m** de o parte și de alta a axei căii ferate) fără avizul administratorului acesteia;

CCR/CCP

- 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:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- panouri independente de reclamă publicitară.
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- parcaje în construcții supraetajate;
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 50,00 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în

traversarea drumului.

- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, conținut, dimensiuni si culori in combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau împiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publica;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperișul adăposturilor destinate publicului, statiilor de autobuz si al chioșcurilor;
- este interzisa amplasarea mijloacelor de publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: instalațiile de semaforizare;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersecții, in zone in care împiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stâlpilor in scopul exclusiv de susținere a bannerelor;
- utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena si verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutiera;
- amplasarea oricăror construcții, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedica vizibilitatea semnelor rutiere;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

CCF, CCR/CCP

- regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redate in planșa U6 – *Secțiuni transversale*;
- exproprierea pentru cauza de utilitate publica in cazul modernizării unor străzi se va face in conformitate cu Legea nr. 33/94 si cu PUZ aprobat conform legii;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCF

- clădirile noi propuse vor respecta prospectele din planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

CCR/CCP

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face in afara partii carosabile si a zonei de siguranta a drumului si fara obturarea vizibilitatii in curba sau a semnelor de circulatie;
- clădirile noi propuse vor respecta prospectele din planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CCR/CCP / CCF

- nu este cazul;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CCF, CCR/CCP

- nu este cazul;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

CCF

- nu este cazul;

CCR/CCP

- drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor accesurilor;
- fiecare parcela destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum;
- accesurile pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căii de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CCF, CCR/CCP

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum (de la limita zonei de siguranță conform planșei *U6 – Secțiuni transversale*;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

CCF, CCR/CCP

- regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi de **P**, iar înălțimea în metri va fi reglementată prin proiecte tehnice specifice, conform legislației în vigoare.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

CCF

- nu este cazul;

CCR/CCP

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CCF, CCR/CCP

- circulația rutieră și pietonală reprezintă zona de amplasare supratereastră și subterană a echipării edilitare;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCF

- nu este cazul;

CCR/CCP

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCR/CCP, conform *Planșei nr. 6 – Secțiuni transversale*;
- se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea drumurilor în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp și tratate peisagistic.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

CCF

- nu se admit împrejurimi;

CCR/CCP

- împrejurimile cailor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejurimi decorative și transparente;
- împrejurimile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt luate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor. Pentru împrejurimile din beton sau cărămidă finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- pentru restul situațiilor, se vor respecta regulile privind împrejurirea aferente fiecărei zone/subzone pe care subzona CCR/CCP o deservește;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CCF

- conform normelor tehnice specifice;

CCR/CCP

- POT maxim = **10%**;

CCF, CCR/CCP

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CCF

- conform normelor tehnice specifice;

CCR/CCP

- CUT maxim = **0,10**;

CCF, CCR/CCP

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE,
PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT**

CAP. I: GENERALITĂȚI

- ❖ **SP** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, au fost evidențiate următoarele subzone:

- ❖ **SP1** – Subzona pentru spații verzi amenajate și perdele de protecție;
- ❖ **SP2** – Subzona pentru sport și agrement;

FUNȚIUNE DOMINANTĂ

SP1

- recreere, plantații ornamentale și de protecție, parcuri, scuaruri publice, plantații de aliniament, plantații de protecție;

SP2

- activități sportive, terenuri de sport și jocuri în aer liber, săli de sport;

FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

SP1

- construcții pentru activități specifice: mobilier urban (chioscuri, umbrare, banci), locuri de joacă;

SP2

- servicii publice;
- comerț;
- alimentare publică;
- circulație pietonală;
- circulație rutieră;
- rețele tehnico-edilitare;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

SP1

- spații plantate cu rol ambiental și de protecție în cuprinsul arterelor majore de circulație (DN73, DJ734, DC18, DC18A și DC18B), a cursurilor de apă permanente sau nepermanente;
- amenajări peisagistice;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- oglinzi de apă;
- plantații de protecție la pârâuri și râuri;
- spații verzi de-a lungul arterelor de circulație;
- rețele tehnico-edilitare
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- spații deschise, dar acoperite (pavilioane) pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),

- alimentație publică și comerț specifice programului de parc și zonă de agrement;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

SP2

- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite;
- complexuri sportive;
- săli de sport cu anexe necesare;
- terenuri de sport;
- stadioane;
- săli de antrenament pentru diferite sporturi;
- săli de competiții sportive (specializate sau polivalente);
- patinoare artificiale;
- poligoane pentru tir;
- cluburi, popicării;
- anexe necesare funcționării acestora;
- alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- construcții pentru turism: moteluri, pensiuni, vile;
- mici construcții comerciale, care vor servi exclusiv publicul participant la activitățile propuse, sportivi, personal și care vor fi înglobate clădirilor pe care le deservește;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări peisagistice, oglinzi de apă, spații verzi amenajate și trasee pentru promenadă;
- mobilier urban;
- oglinzi de apă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru mentenanță, administrare și întreținere;
- platforme pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje subterane sau supraetajate, dar nu în construcții supraetajate;
- 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 optimă 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;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;

SP1, SP2

- se permite amenajarea unei zone de odihna si recreere daca se vor asigura:
 - instalatii de alimentare cu apa potabila;
 - W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea selectiva a deseurilor;
 - colectarea si îndepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spatiu îngrădit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora;
 - banci și spatii amenajate pentru picnic.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1

- in spatiile plantate cu rol de protectie a cursurilor de apa se admit amenajari hidrotehnice specifice pentru stabilizarea malurilor;
- pentru toate lucrarile si activitatile de pe terenurile situate in perimetrele de protectie hidrogeologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului in cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

SP2

- construcții pentru alimentație publică, dar care vor fi înglobate spațiilor pe care le deserveșc, cu condiția asigurării accesurilor și a numărului de locuri de parcare, conform *Anexei nr. 5: Parcaje la R.G.U. (Anexa 1 la prezentul regulament)*;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât sa nu împiedice circulația rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/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 sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2

- locuințe si instituții;
- unități industriale, de depozitare si agricole;
- se interzic orice intervenții care contravin legii si normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spatiilor verzi publice;
- orice fel de construcție in zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții si anexe care nu respecta normele sanitare in vigoare;
- este interzisa amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației;
- orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea, funcționalitatea spatiilor respective si ar putea altera calitatea mediului;

- în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea arterelor de circulație cu trafic rutier intens;
- se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afisajelor 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 lacasurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- în zonele cu interdicție temporară de construire, ca urmare a existenței unui risc de inundabilitate, autorizarea construcțiilor se va realiza în urma realizării măsurilor de eliminare a riscului;

SP2

- nu se admit construcții în spațiile plantate cu rol de protecție a cursurilor de apă
- sunt interzise tăieri sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului;
- se interzice tăierea arborilor și arbuștilor fără respectarea legislației în vigoare;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

SP1, SP2

- persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale și sportive sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali;
- locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de **25%** din suprafața spațiului verde respectiv;
- retragerea pentru construcții față de limitele laterale și posterioară va fi de **5,00 m**;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare;
- plantarea arborilor se va face la minim **5,00 m** fata de constructii;

SP1

- suprafata pentru parcuri, spatii de joaca va fi de minim 500 mp;

SP2

Constructii si amenajari sportive

- vor fi luate masuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - o copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, in cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - o plantații de arbori si arbuști cat mai uniforme ca densitate si înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, in scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
 - o parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport;
 - o terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
 - o piscinele descoperite si acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est;
 - o poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, tinteile fiind amplasate spre nord;
- condițiile de construibilitate sunt:
 - o accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - o echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - o forme si dimensiuni care sa permită regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1, SP2

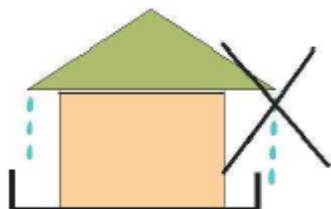
- se vor respecta retragerile impuse prin planșa *U6 – Secțiuni transversale*, în special retragerile impuse de proximitatea față de drumurile publice;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1, SP2

- locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate - DTAC, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de **25%** din suprafata spatiului verde respectiv;
- retragerea pentru constructii fata de limitele laterale si posterioara va fi de **5,00 m**;
- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte

- cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- anexele se pot alipi cladirilor existente conform normelor in vigoare;
- plantarea arborilor se va face la minim **5,00 m** fata de constructii;
- parcelele vor fi împrejmuite printr-un rând de plantație de aliniament și îngrădire cu rol de protecție, reprezentată prin specii de vegetație înaltă.
- la amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere obligatoriu ca picătura streașinii să cadă pe parcela pe care aceasta se construiește;



ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP2

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte cladiri dar nu mai puțin de **3,00 m**;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

SP2

- pentru toate categoriile de construcții si amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de întreținere;
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabila separata de cea pietonala;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii, a stadionului sau a complexelor sportive, dar nu mai puțin de **7,00 m** lățime;
 - alei carosabile de circulație curenta de minimum **3,50 m** lățime;
 - alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum **6,00 m** lățime;

SP1, SP2

- se va asigura accesul din circulațiile publice locale (pentru întreținere, aprovizionare);
- pentru activitățile complementare admise, urmează a se realiza, de regula, o separare din punct de vedere al accesurilor auto, între teritoriul acestora si spațiul plantat;
- pentru toate categoriile de construcții si amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de întreținere.
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor care generează trafic pietonal vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- caracteristicile accesurilor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protecție civila, circulației persoanelor cu mobilitate redusa;
- Conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism sunt necesare accesuri

carosabile pe tipuri de construcții conform Anexei 2 a prezentului regulament;

SP1, SP2

- se va asigura accesul din circulațiile publice al aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, mentenanță, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- toate construcțiile si amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu construcțiile si amenajările ce constituie investitia de baza, (ansambluri de constructii sau dotari), sau pot constitui obiective independente;
- la autorizarea construcțiilor si amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum si la construcțiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1

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

SP2

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei;
- Consiliul Local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi si prin restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de circulatie rutiera si trotuare) pentru parcare;
- număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții de turism si agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare / 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membri club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare / 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare / 20 locuri cazare
Construcții comerciale	- un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2; - un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite	- un loc de parcare la 5-20 de locuri - se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)	
Stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicarii	- un loc de parcare la 30 de persoane - se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

SP1

- înălțimea maxima pentru echipamente de joaca, distracție este nelimitata;
- cu exceptia instalatiilor, regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei de **P** și nu va depăși **3,00 m** mășurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **4,00 m** până la coamă;

SP2

- cu exceptia instalatiilor, regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei de **P** și nu va depăși **3,00 m** mășurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **4,00 m** până la coamă;
- pentru construcțiile turistice regimul maxim de înălțime al clădirilor în planul fațadei de **P+2** și nu va depăși **10,00 m** mășurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **12,00 m** până la coamă;
- înălțimea maxima pentru echipamente de joaca, distracție este nelimitata;
- înălțimea maximă pentru stadioane/arene sportive/săli de sport se va stabili prin documentatiile tehnice care vor sta la baza emiterii autorizatiilor de construire.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

SP1, SP2

- formele noi ale clădirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuând elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;
- se interzice folosirea tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- se va urmări adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP2

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonizare și iluminat public

conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- se va urmări extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

SP2

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 m** înălțime;
- din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**;
- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- procentul minim de spații verzi în interiorul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% min spațiu verde din supraf. teren
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții comerciale	5%
Construcții și amenajări sportive	Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – a se vedea planșa U6 – *Secțiuni transversale*;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

SP1

- spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SP2

- imprejmuirile vor fi transparente, posibil decorative, si vor avea maxim 1,80 m inaltime, dupa caz cu soclu opac de maxim 0,40 m dublate de gard viu;
- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 -1,50 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, caramida, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru imprejmuirile din beton sau caramida finisate cu tencuie sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%;
- se accepta accente pentru anumite finisaje intr-un procent de 10%;
- este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori pastelate;
- in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

SP1, SP2

- amplasarea imprejmuirilor (limitele de proprietate) fata de zonele aferente strazilor principale, se va face astfel incat sa nu afecteze zona stazii conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1

- POT maxim = **10%**;

SP2

- POT maxim = **25%**;

SP1, SP2

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor,

scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1

- CUT maxim = **0,10**;

SP2

- CUT maxim = **0,75**;

SP1, SP2

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

GC– ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAP. I: GENERALITĂȚI

❖ GC – Zona pentru gospodărie comunală

Pentru a face posibile diferențieri specifice prin regulament, au fost evidențiate următoarele subzone:

- ❖ **GC** – Subzona pentru gospodărie comunală
- ❖ **GCI** – Subzona pentru cimitire

- Localitatea are **7 cimitire**, 3 cimitire în satul Voinești și 4 cimitire în satul Lerești;
- Asupra construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală (stație de

epurare, foraje de captare a apei, gospodărie de apă, conducte de aducțiune, stații de clorinare, stație de tratare a apei, rezervoare de înmagazinare a apei, stații de pompare, platforme pentru colectarea deșeurilor, salubritate și altele asemenea) au fost instaurate zone de protecție sanitară conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Conform Hotărârii nr. 77/28.10.2009 privind modificarea HCL nr. 60/26.08.2009 prin care au fost stabilite locurile de amplasare a platformelor de colectare a deșeurilor din comuna Lerești, emitent Consiliul Local al comunei Lerești, localitatea are **31 de platforme de colectare a deșeurilor.**

❖ Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Art. 1 lit. e):

„zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;”

❖ Conform Hotărârii nr. 930/11.08.2015 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică:

ART. 2
Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:
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 imbuteliere, instalațiile de imbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;
c) lacurile și nămolurile terapeutice;
d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru imbutelierea apei potabile, altă decât apa minerală naturală.

ART. 5
Zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

ART. 6

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

❖ Conform Legii nr. 326/2001, legea serviciilor publice de gospodărie comună Art. 2 alin. (1):

- 1) **Serviciile publice de gospodărie comună** reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură:
 - a) **alimentarea cu apă;**
 - b) **canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;**
 - c) **salubritatea localităților;**
 - d) **alimentarea cu energie termică produsă centralizat;**
 - e) **alimentarea cu gaze naturale;**
 - f) **alimentarea cu energie electrică;**
 - g) **transportul public local;**
 - h) **administrarea fondului locativ public;**
 - i) **administrarea domeniului public.**

GC, GCi

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale (stație de epurare, foraje de captare a apei, gospodărie de apă, conducte de aducțiune, stații de clorinare, stație de tratare a apei, rezervoare de înmagazinare a apei, stații de pompare, platforme pentru colectarea deșeurilor, salubritate și altele asemenea) și asigură servirea populației cu alimentare cu apă, canalizare, cimitire și salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor de apă, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare și altele asemenea) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *Hotărârea nr. 162/20.02.2002 privind depozitarea deșeurilor*.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (puștele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoierului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea colectării și depozitării gunoierului stradal să fie corespunzătoare;
- valorificarea reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate să fie organizate;
- depozitarea neconformă a deșeurilor, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc. să fie interzisă.

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

GC

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- puncte de colectare a deșeurilor;

GCI

- cimitire;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GC

- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- activități de prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă (colectare deșuri);

GCI

- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- activități de prestări servicii în legătură cu activitatea dominantă (pompe funebre);

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GC

- construcții, instalații și amenajări pentru echipamentele edilitare;
- gospodărie de ape (fronturi de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare și altele asemenea);
- parcuri pentru energia regenerabilă, respectiv panouri fotovoltaice și eoliene;
- stații de repompare a apei uzate;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare și salubritate;
- circulație carosabilă și pietonală ;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- parcaje, dar nu în clădiri supraetajate;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- rețele tehnico-edilitare;

GCI

- cimitire, cripte, caverne și clădiri anexă;
- lăcașuri de cult;
- clopotniță;

- casa/sala pentru praznice;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- parcaje, dar nu în clădiri supraetajate;
- plantații, spații verzi aferente și de protecție;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- activități de prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă (pompe funebre);
- incinta pentru aprins lumânări;
- rețele tehnico-edilitare;
- circulație carosabilă și pietonală;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC

- oricare din funcțiunile permise cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare sau culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- lucrări de organizare de șantier cu condiția desființării acestora după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
- pentru amplasarea clădirilor cu destinație specifică, se vor instaura zone de protecție sanitară conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”*
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

GCI

- se va asigura, conform normelor sanitare, o zonă de protecție de 50,00 m față de locuințe, structuri de cazare și instituții;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

GC

- cimitire, cripte, caverne și clădiri anexă;
- lăcașuri de cult;
- clopotniță;
- casa/sala pentru praznice;
- capelă mortuară;

- mausoleu - osuar;
- activități de prestări servicii - pompe funebre;
- incinta pentru aprins lumânări;
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- se interzice realizarea de constructii in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura fara acceptul administratorului de retele;
- pentru incintele situate în zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;
- conform *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, terenurile cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - utilizării îngrășămintelor naturale si chimice;
 - utilizării substanțelor fitosanitare;
 - irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - amplasării grajdurilor si cotețelor de animale si a depozitarii de gunoi animalier;
 - pășunatului si însilozării nutrețurilor;
 - amplasării de sere si de iazuri piscicole;
- terenurile agricole cuprinse in zona de protecție sanitara cu regim sever vor fi exploatate, în condițiile cuprinse în *H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, pentru culturi de plante perene, de plante păioase si de pomi fructiferi, în condiții care sa nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apa;
- pe terenurile agricole din zona de protecție sanitara cu regim sever sunt interzise:
 - utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice si a substanțelor fitofarmaceutice;
 - irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
 - culturile care necesita lucrări de îngrijire frecventa sau folosirea tracțiunii animale;
 - pășunatul;
- interdicție de construire pana la obținerea avizului administratorului rețelilor in zona de protecție a echipamentelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcție care nu respecta normele sanitare in vigoare si servituțiile impuse;
- sunt interzise construcțiile aparținând altei funcțiuni decât celei pentru echipare edilitara;
- nu se accepta construcții in zona de protecție de 1,50 m a forajelor de monitorizare a apei;
- orice fel de activitate/constructie care nu este reglementata la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări;

GCI

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate sau

- sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele invecinate;
- este interzisa orice construcție sau amenajare care sa greveze asupra funcționalității suprafeței cimitirului;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

GC

- suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri;
- pentru alte construcții admise, parcela trebuie sa satisfacă exigentele specifice funcțiunii construcției pe care urmează sa o primească, atât in ceea ce privește atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servituțiile care il grevează);

GCI

- biserica ortodoxa se va orienta cu altarul spre răsărit în funcție de ziua în care are hramul, pentru orientarea exactă a acesteia sau conform normelor specifice;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC

- în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;

GC, GCI

- clădirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor străzilor prevăzute prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*.
- **în cazul tuturor clădirilor este interzisă alinierea acestora pe aliniament, indiferent de categoria drumului în vecinătatea căruia se află sau funcțiunea pe care clădirea o adăpostește;**

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

GC

- clădirile administrative se vor retrage fata de limitele laterale și posterioare la o distanta egala cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;

GCI

- zona mormintelor se amplasează la minim **3,00 m** fata de împrejmuire; aceasta fâșie se utilizează ca zona verde de protecție, cu plantație înaltă;
- distanta dintre clădirea unei biserici/lăcaș de cult si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- zona mormintelor se amplaseaza la minim **5,00 m** fata de imprejmuire; aceasta fasie se

- utilizeaza ca zona verde de protectie, cu plantatie inalta;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10,00 m**;
- cladirile administrative se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **5,00 m**;
- distanta minima între cladiri va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **3,00 m**;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC, GCi

- distanta minima între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte măsurată de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

GC, GCi

- se va asigura accesul în incinta numai dintr-o circulație publică;
- toate construcțiile si amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor speciale;
- la autorizarea construcțiilor si amenajărilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la construcțiile de lucrări si amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort si siguranța precum si exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați si vizitatori si vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale personalului;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

GC, GCi

- parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariați si vizitatori si vor fi dimensionate conform funcțiunii propuse;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților si clienților;
- pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv,

avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

GC

- cu exceptia instalatiilor de iluminat, a bisericii si clopotnitei, înălțimea maxima a clădirilor va fi **P+1** sau **8,00 m** mășurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **10,00 m** până la coamă;
- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;
- pentru instalatiile tehnologice, regim de inaltime nelimitat;

GCI

- cu exceptia instalatiilor de iluminat, a bisericii si clopotnitei, înălțimea maxima a clădirilor va fi **P** sau **4,00 m** mășurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă și **6,00 m** până la coamă;
- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

GC, GCI

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principala;
- șarpanta clădirilor va fi in patru ape sau poligonale in funcție de forma edificiului;
- se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- culoarea echipamentelor tehnice si a cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj;
- in zonele cu interdictie temporara de construire, ca urmare a existentei unui risc de inundabilitate, autorizarea constructiilor se va realiza in urma realizarii masurilor de eliminare a riscului;

GCI

- parcajele se vor dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice;
- se vor asigura locuri de parcare pentru salariati si vizitatori si vor fi dimensionate conform functiunii propuse;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor;
- pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- rețelele edilitare apartin domeniului public; dupa realizarea retelelor/extinderilor acestea se trec in domeniul public si se administreaza conform legii;

- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare);
- indiferent de forma de finanțare, realizarea echipării edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie) se va face pe baza documentațiilor de specialitate și a avizelor obținute, cu respectarea legislației în vigoare;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- se va asigura spațiul de depozitare a deșeurilor din activități;
- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - o prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - o mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - o construiască noi rețele;

GCI

- toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi;
- se va urmări extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și iluminat și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă nepotabilă
 - pentru udat și îngrijit mormintele și spațiile verzi - în sistem propriu se vor obține avizul sanitar și avizul Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea – Sistemul de Gospodărire a Apelor Argeș;
- se va asigura iluminat public;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor oțelite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
- se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

GC

- se vor asigura plantații de protecție reprezentată prin specii de vegetație înaltă, pe o distanță de minim 5,00 m față de limitele laterale și posterioară;

- de-a lungul imprejmuirilor se vor prevedea spații plantate de protecție;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori;

GCI

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi prevăzute cu spații verzi cu rol decorativ și de protecție;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului;
- se vor asigura plantații de protecție pe 3 registre și trei rânduri, pe o distanță de 5 m de la imprejmuire înspre interiorul incintei;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

GC

- imprejmuirile vor fi transparente și dublate de gard viu, iar înălțimea maximă va fi determinată de rațiuni de securitatea exploatarei;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru imprejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;
- este permisă vopsirea imprejmuirilor în culori pastelate;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
- este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

GCI

- imprejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00 m**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- imprejmuirile laterale și posterioară vor fi preferabil opace cu înălțimi maxime de **2,5 m**;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăsate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat stralucitor;
- pentru imprejmuirile din beton sau cărămidă finisate cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
- este interzis să se folosească dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se acceptă accente pentru anumite finisaje într-un procent de 10%;

- este permisă vopsirea împrejurimilor în culori pastelate;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

GC

- POT maxim = **60%**;

GCI

- POT maxim = **10%**;
- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7,50 – 10,00 mp, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 10% construcții.

GC, GCI

- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC

- CUT maxim = **1,20**;

GCI

- CUT maxim = **0,10**;

GC, GCI

- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

THI – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE SITUATE ÎN INTRAVILAN

CAP. I: GENERALITĂȚI

- ❖ **THI** – Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan

Terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan: Râul Târguluiși Centrala Hidroelectrică Voinești (partea situată în intravilan din partea de sud-vest a localității).

- ❖ Conform *Legii apelor nr. 107/25.09.1996 Anexa nr. 1*:

ALBIA MINORĂ este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor;

ALBIA MAJORĂ este porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră;

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- lucrări hidrotehnice, hidrologice și hidrogeologice;
- lucrări de poduri și modernizări de poduri;
- lucrări de artă;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape în intravilan;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren și altele asemenea;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice, hidrologice și hidrogeologice;
- lucrări de poduri sau îndiguiri, modernizări de poduri sau de diguri.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se pot autoriza lucrări de poduri, lucrările necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor;
- oricare din funcțiunile de la Art.1 cu condiția respectării *Legii apelor nr.107/1996*;
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării *Legii 10/1995 privind calitatea în construcții* și *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*;
- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea – Sistemul de Gospodărire a Apelor Argeș și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii situate în intravilan se autorizează cu avizul „CFR” S.A. și acordul Ministerului Transporturilor;
- pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții cu excepția celor de la Art. 1 și 2;
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform *Legii apelor nr.107/1996*;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, în scris, în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute;
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării *Legii 10/1995 privind calitatea în construcții* și *Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*;
- la finalizarea exploatareilor de agregate, beneficiarii sunt obligați să restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obținute;
- cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul „CFR” S.A., pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul „CFR” S.A.;
- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat deținătorilor, înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricărei construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - b) efectuarea oricărei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurile care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarea de agregate minerale (balastiere);

–

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- toate elementele constructive se vor integra în peisaj și vor fi întreținute;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

ART. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- conform documentației tehnice și normelor specifice.

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform documentației tehnice și normelor specifice.
- conform Legii 350/2001, suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform documentației tehnice și normelor specifice.
- conform Legii 350/2001, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile,

suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

DS-MApN – ZONA PENTRU TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- ❖ **DS-MApN** – Subzona pentru terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale;

CAP. I: GENERALITĂȚI

În planșa de situație existentă Ministerul Apărării Naționale apare ca avînd în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Lerești imobilul nr. 1671, cu destinația de poligon, format din două incinte, în suprafață de 474.141,00 mp (47,41 ha)

Conform extraselor de carte funciară, terenurile menționate mai sus se află în integralitatea lor în extravilanul localității, însă conform Planului Urbanistic General în vigoare, georeferențiat

pe suportul topografic actual, 98.868 mp (aproximativ 9,89 ha) se află în intravilanul localității, restul de 375.273 mp (aproximativ 37,53 ha) fiind în extravilan.

În urma **HG nr. 964/19.08.2014** o suprafață de **21.000 mp (2,1 ha)** teren cu destinație specială (intravilan - conform PUG în vigoare) a fost predată către Consiliul Local al Comunei Lerești, aceasta apărând pe situația propusă ca terenuri cu destinație pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Rezultă din acestea că **Ministerul Apărării Naționale are în administrare** pe teritoriul administrativ al comunei Lerești o suprafață totală de **453.141,00 mp** (45,31 ha) din care **77.868 mp** (7,79 ha) teren **intravilan** și **375.273 mp** (37,52 ha) fiind în **extravilan**. În zona aceasta se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

Ministerul Afacerilor Interne deține în administrare sediul postului de poliție comunal, aflat în proprietatea publică a statului, în suprafață de aproximativ 0,11 ha.

FUNCTIUNE DOMINANTĂ

Perfecționarea managementului educațional pentru formarea, specializarea și dezvoltarea profesională în armă a personalului militar în activitate și în rezervă, din arma Apărare CBRN, în concordanță cu standardele militare operaționale și modelele socio-profesionale actuale.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- instruirea personalului din celelalte structuri componente ale Sistemului Național de Apărare;
- desfășurarea exercițiilor tactice de specialitate, instruire în comun cu subunități de profil din alte armate;
- executarea ședințelor cu material real: aruncarea grenadelor de mână de război ofensive/defensive, confecționarea amorsei și aprinderea pe cale pirotehnică a unei încărcături reale de exploziv (mai mici de 10 kgf echivalent), trageri cu lovituri interte pentru A.G.-7 și A.G.I., fiind poligon omologat și autorizat.

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instrucție de specialitate în condițiile contaminării simulate:
 - o descoperirea prezenței agenților chimici de luptă/industriali și radiațiilor nucleare,
 - o determinarea contaminării radioactive și chimice;
 - o instrucția pentru ap. CBRN și împotriva mijloacelor incendiare;
 - o controlul CBRN;
 - o decontaminarea forțelor.

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate activitățile menționate sunt admise cu condiția păstrării intacte a formelor de relief existente precum și cu respectarea condițiilor/normelor de protecție a mediului;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise activitățile care pot deteriora condițiile de mediu sau de distrugere a mediului înconjurător (floră, faună, forme de relief);

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- suprafață: 45.131 mp;
- formă: paralelogram;
- dimensiuni: latura nordică = 1134 ml, latura estică = 310 ml, latura sudică = 1429 ml, latura vestică = 220 ml;
- orientare: coordonate geografice – 45°22'19.12" lat. N., 25°04'07.44" long. E.

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile sunt situate de-a lungul axei nordice;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se află la o distanță minimă de 50 m de acestea;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- minim 5 ml;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- aeriene: -;
- terestre: DN73 Pitești-Câmpulung-Brașov (fără limitări);
- terestre feroviare: gara Câmpulung;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor militare se face doar în interiorul cazărzii pe locuri amenajate și bine stabilite, pe suprafețe amenajate totalizate la 2400 mp;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- nu sunt specificate limite de înălțime a construcțiilor;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul exterior: clădirile sunt construite din beton cu structură din fier-beton și tencuite sau construite din bolțari din ciment tencuiți la exterior;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- rețea electrică aeriană, sistem propriu de alimentare cu apă din subteran (improprie consumului alimentar), rețea de canalizare, rețea agent termic;

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spații plantate în proporție de 30%;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuire sârmă ghimpată pe un rând – laturile N, E, S;
- împrejmuire sârmă ghimpată pe două rânduri – latura V;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **30%**;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **0,90**;

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA, TF, TH, TC, TN, TS-MAPN, TROSCI0381, TROSCI0122 – ZONELE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

- ❖ **TA** – Terenuri agricole;
- ❖ **TF** – Terenuri forestiere;
- ❖ **TH** – Terenuri aflate permanent sub ape;
- ❖ **TC** – Terenuri ocupate de căi de comunicație;
- ❖ **TN** – Terenuri neproductive;
- ❖ **TS-MAPN** – Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării

Naționale;

- ❖ **TROSCI0381** – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0381 – Râul Târgului–Argeșel–Râușor;
- ❖ **TROSCI0122** – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0122 – Munții Făgăraș;

CAP. I: GENERALITĂȚI

❖ TA

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Argeș în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisă, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări agricole pentru exploatările cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latura de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, pe cele

amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Este permisă introducerea în intravilan a unor terenuri pentru ferme agro-zootehnice, mai puțin cele plantate cu vii și livezi, cu condiția amplasării acestora la distanțe de confort față de zonele de locuințe.

Restricții provizorii:

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

❖ TF

Zona terenurilor forestiere. Suprafața de terenuri forestiere în extravilanul comunei este de 10.251,235 ha, aproximativ 73% din suprafața UAT.

Autorizarea executării lucrărilor din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin Codul Silvic.

❖ TH

Zona terenurilor aflate permanent sub ape situate în extravilan.

Conform *Legii apelor nr. 107/25.09.1996 Anexa nr. 1*:

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor;

Albia majoră este porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră;

❖ TC

Teritoriul este traversat de DN73, DJ734, DC18, DC18A, DC18B, drumuri satești, drumuri de exploatare și drumuri forestiere.

Zona ocupată de căi de comunicație rutieră. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- a) sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrica si alte lucrări de același gen);
- b) sa nu afecteze desfășurarea optima a circulației (capacitate, fluenta, siguranța);

❖ TN

Zona terenurilor neproductive. Se află atât în partea de nord a comunei, cât și în jurul lacului de acumulare Râușor și în partea centrală a satului Lerești. Împreună, acestea însumează 469,83

ha, însemnând aproximativ 3,31% din suprafața UAT. Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetație.

❖ TS-MApN

În planșa de situație existentă Ministerul Apărării Naționale apare ca avînd în administrare pe teritoriul administrativ al comunei Lerești imobilul nr. 1671, cu destinația de poligon, format din două incinte, în suprafață de 474.141,00 mp (47,41 ha)

Conform extraselor de carte funciară, terenurile menționate mai sus se află în integralitatea lor în extravilanul localității, însă conform Planului Urbanistic General în vigoare, georeferențiat pe suportul topografic actual, 98.868 mp (aproximativ 9,89 ha) se află în intravilanul localității, restul de 375.273 mp (aproximativ 37,53 ha) fiind în extravilan.

În urma **HG nr. 964/19.08.2014** o suprafață de **21.000 mp (2,1 ha)** teren cu destinație specială (intravilan - conform PUG în vigoare) a fost predată către Consiliul Local al Comunei Lerești, aceasta apărînd pe situația propusă ca terenuri cu destinație pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Rezultă din acestea că **Ministerul Apărării Naționale are în administrare** pe teritoriul administrativ al comunei Lerești o suprafață totală de 453.141,00 mp (45,31 ha) din care **77.868 mp** (7,79 ha) teren **intravilan** și **375.273 mp** (37,52 ha) fiind în **extravilan**. În zona aceasta se va permite construirea numai cu avizul Statului Major General.

❖ TROSCI0381 – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0381 – Râul Târgului–Argeșel–Râușor

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în zona de protecție a Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0381– Râul Târgului–Argeșel–Râușor se va solicita, de către emitentul certificatului de urbanism, aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, atât pentru terenurile din intravilan, cât și pentru terenurile din extravilan.

❖ TROSCI0122 – Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0122 – Munții Făgăraș

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în zona de protecție a Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0122– Munții Făgăraș se va solicita, de către emitentul certificatului de urbanism, aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, atât pentru terenurile din intravilan, cât și pentru terenurile din extravilan.

FUNCȚIUNE DOMINANTĂ

TA

- producția agricolă;

TF

- terenuri cu regim silvic situate în extravilan;

TH

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

TC

- construcții și amenajări pentru cai de comunicație rutieră;
- zona drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituită din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice;

TN

- degradate și cu procese excesive de degradare;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

TA

- drumuri de exploatare;
- solarii;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

TF

- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări forestiere;

TH

- lucrări hidrotehnice, lucrări de poduri și modernizări de poduri;

TC

- rețele tehnico-edilitare - situate de-a lungul drumurilor;
- spații plantate;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

CAP. II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

TA

- construcții de mici dimensiuni cu suprafața construită maximă de **100 mp** și regim de înălțime **P** care servesc activităților agricole: adaposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole;
- împrejurimi;
- lucrări de îmbunătățiri funciare;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- solarii;
- construcții și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducțiune apă, captări de apă subterană);

TF

- vegetație forestieră;
- drumuri de exploatare;
- construcții și amenajări forestiere;

TH

- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunilor distructive a apelor, aparări de maluri, stabilizări teren;
- regularizări de curs ape;
- lucrări hidrotehnice;
- poduri și modernizări de poduri;

TC

- rețeaua de drumuri din extravilan (autostradă, drum județean, comunal, local și de exploatare agricolă) intersecții la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TA

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;

- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului Apelor Române și autorizatiei de exploatare și cu redarea terenului la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare;
- pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:
 - o construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatarea agricole cu suprafața construită maximă, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatarea agricole pentru mulșul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);
 - o rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare sustinerii acestora;
 - o înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
 - o amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - o lucrări privind apărarea țării, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - o lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție vor fi exploatate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00 m din ax) situată în intravilan se autorizează cu avizul „CFR” S.A. și al Ministerului Transportului;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurilor, în afara fondului forestier, se realizează cu avizul de la Garda Forestieră;
- Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:
 - a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
 - b) utilizării substanțelor fitosanitare;
 - c) irigației cu ape uzate, chiar epurate complet;
 - d) amplasării grajdurilor și cotelor de animale și a depozitării de gunoier animalier;

- e) pasunatului și insilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

TF

- 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 (anexe de mici dimensiuni cu suprafața maximă de 20 mp), exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00 m din ax) se autorizează cu avizul „CFR” S.A. și al Ministerului Transportului;

TH

- autorizația de construire se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite
- exploatare de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului de la Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea – Sistemul de Gospodărire a Apelor Argeș și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00 m din ax) se autorizează cu avizul „CFR” S.A. și al Ministerului Transportului;

TC

- înprejmirile și construcțiile vor respecta profilele de drum conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;
- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente, după executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;
- amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existentei acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
- în zona de protecție pentru autostradă, drumuri județene, drumuri comunale;
- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100,00 m

din ax) situata în intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR” S.A. si al Ministerului Transportului;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

TA

- orice fel de constructii cu exceptia celor specificate la articolele precedente;
- nu se admit constructii pe terenurile cu clasa I si II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu imbunatatiri funciare si islazuri, pasuni si fanete cu exceptiile prevazute de legea fondului funciar;
- pana la stabilirea conditiilor de redare in circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activitati;
- cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A..
- orice lucrari care altereaza sau derioreaza fertilitatea si structura solului;
- în zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - a) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - b) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare a traficului normal;
- în zona de siguranta a infrastructurii feroviare (20,00 m din ax) nu se admite autorizarea niciunei constructii.

TF

- cabanele și alte constructii și amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor și al Autoritatii Nationale pentru Turism si cu PUZ;
- cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A.;
- orice lucrari care altereaza sau derioreaza vegetatia forestiera;
- în zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:

- a) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedicavizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
- b) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau arafecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau caremodifica echilibrul panzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor deprotectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare atraficului normal;
- în zona de siguranta a infrastructurii feroviare (20,00 m din ax) nu se admite autorizarea niciunei constructii;

TH

- orice fel de construcții cu excepția celor de la Art. 1 și 2;

TC

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranța si protecție a drumurilor;
- lucrări si construcții care prezintă riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrica si alte instalații de acest gen) si care afectează securitatea circulației pe drumurile publice si nu permit intervenția in caz de avarie fara blocarea sau întreruperea traficului;
- orice utilizări care afectează buna funcționare si diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare in zona de siguranța a drumurilor;
- cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrari de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A.;
- interdictii temporare de construire sau stabilit pentru realizarea unor strazi noi. Aceste interdictii sunt valabile pâna la realizarea si aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective;
- orice fel de constructie care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: anexe gospodaresti, panouri publicitare;
- în zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:
 - d) amplasarea oricarei constructii, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedicavizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
 - e) efectuarea oricarei lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau arafecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de

- constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- f) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum si a conditiilor de desfasurare a traficului normal;
- in zona de siguranta a caii ferate se interzic panouri publicitare;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

CAP. III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

TA, TF, TH

- nu este cazul;

TC

- regulile de dimensionare a cailor de circulație sunt redate în planșa U6 – *Secțiuni transversale*.
- exproprierea pentru cauza de utilitate publică în cazul modernizării unor drumuri se va face în conformitate cu legislația în vigoare și cu PUZ cu regulament aferent;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 5 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TA, TF, TH

- clădirile noi vor respecta retragerile minime reglementate prin planșa U6 – *Secțiuni transversale*, caz în care se va solicita prin Certificatul de Urbanism aviz din partea administratorului drumului de pe care parcela are sau propune accesul principal;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 6 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TA

- construcțiile necesare activităților agricole se vor amplasa retrase la minim **3,00 m** de o limita laterală a parcelei și cu respectarea Codului Civil față de cealaltă limită laterală și posterioară;

TF

- nu este cazul;

TH

- conform necesităților constructive;

TC

- zona drumurilor este cuprinsă între proprietățile situate de-a lungul căilor de comunicații, pentru orice categorie de drum;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 7 – AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la **cota $\pm 0,00$ (zero)** a terenului înainte de amenajare și până la cornișă, dar **nu mai puțin de 3,00 m**;
- anexele gospodărești se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;
- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor vor respecta *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art. 15 alin.(1) și alin. (2)*:
 - o 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament 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 10,00 m de cea mai apropiată locuință învecinată și la cel puțin 20,00 m față de aliniament și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;

TF

- nu este cazul;

TH

- conform necesitatilor constructive;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

TA

- se vor asigura accesurile din drumurile de exploatare;

TF

- se vor asigura accesurile din drumurile forestiere;

TH

- se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarile de agregate minerale (balastiere);

TC

- drumurile reprezintă suportul asigurării tuturor accesurilor;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile accesurilor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.
- accesurile pietonale sunt ocazionale pe traseele drumurilor publice, iar împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căii de comunicație.

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TA

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție și utilaje agricole;

TF

- nu este cazul;

TH

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

TA

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **3,00 m** la cornișă și **4,00m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P**;

TF

- înălțimea maximă admisă nu va depăși **7,00 m** la cornișă și **10,00 m** la coama, regim maxim de înălțime propus **P+1+M**;

TH

- conform necesităților constructive;

TC

- nu este cazul;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

TA

- formele noi ale cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale si tehnologiile folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite (placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, mov, portocaliu, galben citrion, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele);
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%;

TF

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea cladirilor trebuie sa se integreze in peisaj;
- materialele folosite vor fi naturale (piatra, lemn);

TH

- toate elementele constructive se vor integra in peisaj si vor fi intretinute;

TC

- se propune modernizarea drumurilor;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TA

- daca e cazul se va face in conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;
- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate si a obtinerii autorizatiei de construire;
- racordarea la lucrari de imbunatatiri funciare;

TF

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;
- dacă sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire;

TH

- dacă e cazul se va face în conformitate cu reglementările tehnice din domeniu;

TC

- se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TA

- se mențin pomii izolați sau palcurile de arbori;

TF

- se menține toată vegetația existentă;

TH

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic;
- este obligatorie respectarea fașiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă;

TC

- spațiile verzi se pot amenaja cu rol de protecție astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului, conform planșei U6 – *Secțiuni transversale*;

TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

TA

- imprejmuirile vor fi provizorii, transparente si intretinute;
- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – metal si lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor;

TF

- nu se admit imprejmuiri;

TH

- nu este cazul;

TC

- nu este cazul.

TN

- nu este azul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

CAP. IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TA, TF

- POT =30%

TH, TC, TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TA

- CUT = 0.3

TF

- CUT = 0.78

TH, TC, TN

- nu este cazul;

TS-MApN

- conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General;

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate Teritorială de Referință – „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”, (Definiție conform Legii 350/2001).

În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunile urbanistice stabilite ca urmare a procesului de zonificare funcțională. Acestea sunt delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și sunt conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor aferente fiecăreia.

Zonificarea funcțională a comunei Lerești s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă/subzonă funcțională stabilită și ilustrate grafic în partea desenată și detaliate în capitolul IV. **Prescripții specifice la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din intravilan.**

Prin Studiul istoric de fundamentare a PUG și Evaluarea arheologică de teren în UAT Lerești, județul Argeș, întocmită de Muzeul Județean Argeș s-au identificat o serie de zone de protecție/zone construite protejate care generează prevederi specifice asupra zonelor/subzonelor funcționale cu care se suprapun. Aceste zone de protecție/zone construite protejate sunt:

- Zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp1”)
- Zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp2”)
- Zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp3”)
- Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp1”)
- Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp2”)

- Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp3”)
- Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp4”)
- Zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zcp5”)
- Zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp6”)
- Zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foii, sat Voinești (care intră în componența acronimului zonelor/subzonelor funcționale cu sufixul „zp7”)

Fiecare zonă/subzonă funcțională care se suprapune cu zonele de protecție/zonele construite protejate poartă în componența acronimului sufixul corespunzător conform articolului anterior (spre exemplu Lzp1, ISzp3, L/ISzcp7).

Întrucât zonele de protecție ale celor două situri arheologice (Ruinele bisericii din Lerești, cod AG-I-s-A-13366 și Situl arheologic de la Voinești, punct „Măilătoiaia”, cod AG-I-s-A-13387) nu generează prevederi asemănătoare celor generate de zonele de protecție/zonele construite protejate ale monumentelor și construcțiilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală (cum ar fi funcțiuni admise, funcțiuni interzise, regim de înălțime, indicatori urbanistici POT/CUT și altele asemenea), nu s-a considerat oportună generarea unei zone/subzone funcționale speciale pentru acestea. Întrucât prevederile zonelor de protecție ale celor două situri arheologice nu se aplică asupra conformării spațial-volumetrică a construcțiilor, ci doar asupra procedurii de autorizare (descărcare de sarcină arheologică, aviz CNMI și altele asemenea), acestea din urmă au fost menționate în *Cap. I: Generalități* aferent fiecărei zone/subzone funcționale cu care se suprapune. Respectarea acestora este obligatorie și se aplică cumulativ cu respectarea celorlalte prevederi ale zonelor/subzonelor funcționale respective.

- Zona de **intravilan**: L (cu subzonele L, Lzp1, Lzp2, Lzp3, Lzcp1, Lzcp2, Lzcp3, Lzcp4, Lzcp5, Lzcp6 și Lzcp7), IS (cu subzonele IS, ISzp1, ISzp2, ISzp3, ISzcp2, ISzcp6, ISzcp7), ID, L/IS (cu subzonele L/ISzp1, L/ISzp2, L/ISzp3, L/ISzcp1, L/ISzcp2, L/ISzcp3, L/ISzcp5 și L/ISzcp7), ID/IS, A, TE, CCF, CCR/CCP, SP1, SP2, GC, GCi, THI și DS-MAPN;
- Zona de **extravilan**: TA, TF, TH, TC, TN, TDS-MAPN, TROSCI0381 și TROSCI0122.

CENTRALIZATOR UTR					
UTR	Denumire	POT max.	CUT max.	Rh max.	H* max.
Intravilan					
L	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare	40%	1,04	P+1+M	9,00

CENTRALIZATOR UTR					
UTR	Denumire	POT max.	CUT max.	Rh max.	H* max.
Lzp1	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzp2	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzp3	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzcp1	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzcp2	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzcp3	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
Lzcp4	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
Lzcp5	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
Lzcp6	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
Lzcp7	Subzona pentru locuințe și funcțiuni complementare situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
IS	Subzona pentru instituții și servicii	50%	1,50	P+2	10,00
ISzp1	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
ISzp2	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea	30%	0,60	P+1	6,00

CENTRALIZATOR UTR					
UTR	Denumire	POT max.	CUT max.	Rh max.	H* max.
	Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești				
ISzp3	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești	30%	0,60	P+1	6,00
ISzcp2	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
ISzcp6	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Sf. Treime” din Răceni, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
ISzcp7	Subzona pentru instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii Domnului” din Valea Foi, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
L/IS	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii	50%	1,50	P+2	10,00
L/ISzp1	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Sf. Îngeri” (AG-II-m-B-13721), sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzp2	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului Biserica „Înălțarea Domnului” (AG-II-m-B-13720), sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzp3	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona de protecție a monumentului „Cămin cultural” (AG-II-m-B-13852), sat Voinești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzcp1	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzcp2	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzcp3	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Lerești	30%	0,60	P+1	6,00
L/ISzcp5	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a caselor și gospodăriilor cu arhitectură tradițională/valoare ambientală, sat Voinești	20%	0,40	D+P	4,00
L/ISzcp7	Subzona mixtă pentru locuințe, instituții și servicii situate în zona construită protejată a clădirii propuse pentru clasare – Biserica „Nașterea Maicii	20%	0,40	D+P	4,00

CENTRALIZATOR UTR					
UTR	Denumire	POT max.	CUT max.	Rh max.	H* max.
	Domnului” din Valea Foi, sat Voinești				
ID/IS	Subzona mixtă pentru unități industriale, depozitare, instituții și servicii	50%	1,50	P+2	12,00
ID	Subzona pentru unități industriale și depozitare	50%	1,50	P+2	12,00
A	Subzona pentru unități agricole	50%	1,50	P+2	10,00
TE	Subzona pentru echipare edilitară	60%	1,20	P+1	8,00
CCF	Subzona pentru căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	10%	0,10	P	**
CCR/CCP	Subzona pentru căi de comunicație rutieră, pietonală și amenajări aferente	10%	0,10	P	**
SP1	Subzona pentru spații verzi amenajate și perdele de protecție	10%	0,10	P	3,00
SP2	Subzona pentru sport și agrement	25%	0,75	P+2	10,00
GC	Subzona pentru gospodărie comunală	60%	1,20	P+1	8,00
GCI	Subzona pentru cimitire	10%	0,10	P	4,00
THI	Subzona pentru terenuri aflate permanent sub ape situate în intravilan	**	**	**	**
DS-MApN	Subzona pentru terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale	30%	0,90	****	***
Extravilan					
TA	Terenuri agricole	**	**	P	3,00
TF	Terenuri forestiere	**	**	P+1+M	7,00
TH	Terenuri aflate permanent sub ape	**	**	**	**
TC	Terenuri ocupate de căi de comunicație	**	**	**	**
TN	Terenuri neproductive	**	**	**	**
TS-MApN	Terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale	**	**	****	***
TROSCI 0381	Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0381 – Râul Târgului–Argeșel–Râușor	**	**	**	**
TROSCI 0122	Terenuri aflate în situl Natura2000 ROSCI0122 – Munții Făgăraș	**	**	**	**

*Exprimat în metri și măsoarați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat și până la cornișă

**Conform normelor specifice

***Conform legislației specifice din domeniu și cu avizul Statului Major General

****Notă¹: În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în Siturile de Importanță Comunitară ROSCI0381– Râul Târgului–Argeșel–Râușor și ROSCI0122– Munții Făgăraș se va solicita aviz din partea Administratorului/Custodelui ariei naturale protejate, cumulat cu celelalte prevederi ale zonelor/subzonelor funcționale.

****Notă²: În cazul zonelor funcționale situate în zona de protecție a siturilor arheologice se vor respecta și prevederile conform capitolului **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**, cumulat cu celelalte prevederi ale zonelor/subzonelor funcționale.

VII. ANEXE

ANEXA 1

ANEXE AFERENTE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G.R. NR. 525/1996

❖ ANEXA Nr. 1 la R.G.U. - Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central Amplasament: capitala României, în zona central sau pe principalele artere de circulație - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central Amplasament: capitala României, municipii

reședință de județ, în zona centrală - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muzee

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit

crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații

(aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Hotel *---*****

1.10.2. - Hotel-apartament *---*****

1.10.3. - Motel *---**

1.10.4. - Vile **---*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri *---***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria *---***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri *---*****

1.10.8. - Sate de vacanță **---***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

❖ ANEXA Nr. 2 la R.G.U. - Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7-1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

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

2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accesuri, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;

- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

❖ ANEXA Nr. 3 la R.G.U. - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sudvest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

❖ ANEXA Nr. 4 la R.G.U. – Accesuri carosabile

Stabilirea numărului admis de accesuri din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

- accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accesuri carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. - Construcții de cult Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. - Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. - Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (c.U.T.R.emure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.

4.7.2. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. - Construcții și amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

4.10. - Construcții de turism

4.10.1. - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accesuri 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, accesurile 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.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile 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 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.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accesuri carosabile pentru locatari;
- accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesuri la parcaje și garaje.

4.12. - **Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

❖ ANEXA Nr. 5 la R.G.U. – Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor de mai jos, dar și conform Normativului P 132-93 pentru faza de proiectare, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;

- un loc de parcare la 40 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sala.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții si amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții si amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10.- Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1. - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

❖ ANEXA Nr. 6 la R.G.U. – Spații verzi și plantate

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m2/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2 /locuitor.

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ANEXA 2

CONDIȚII DE PROTECȚIE IMPUSE DE CĂTRE REȚELE TEHNICO-EDILITARE, MONUMENTE, NORME SANITARE, CAPACITĂȚI ENERGETICE ȘI ARIA NATURALĂ PROTEJATĂ

TRANSPORTURI RUTIERE

- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.
- Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.
- Să respecte în intravilan următoarele distanțe minime de protecție în funcție de categoria drumului, măsurate de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului:
 - autostrăzi – 50 m;
 - drumuri naționale – 22 m;
 - drumuri județene – 20 m;
 - drumuri comunale – 18 m.
- 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 de 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.
- Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
 - Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de părare 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).
- Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătura" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.
- Din prescripțiile acestui STAS menționăm:
 - conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
 - conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
 - Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitare (10 m) pentru surse de apă și puturi de medie adâncime.
 - Din prescripțiile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației menționăm ca stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate al rețelei electrice.
- În principal se face referire la:
 - PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
 - PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
 - PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
 - PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
 - PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
 - ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. fata de alte linii, instalații și obiective;
 - STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
 - ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
 - PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene

- cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu „Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale” intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

depozite carburanți și stații PECO	60 m
instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
centre populate și locuințe individuale	65 m
paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabile 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5

Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata –	5,5	5,5

ZONE DE PROTECȚIE SANITARA

Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de proci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animala: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
- Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetala (silozuri de cereale, statii de tratare a semințelor): 200 m

- Statii de epurare a apelor uzate: 300 m
- Statii de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Statii de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie): 50 m
- Rampe de transfer deșeuri: 200 m

Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Art. 1 lit. e):

„zona de protectie sanitara - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisa orice folosinta sau activitate care, in contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra starii de sanatate a populatiei rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apa potabila a localitatilor si a operatorilor economici se aplica definitiile pentru "zona de protectie sanitara cu regim sever", "zona de protectie sanitara cu regim de restrictie" si "perimetru de protectie hidrogeologica", conform Hotararii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si Ordinului ministrului mediului si padurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instructiunilor privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrului de protectie hidrogeologica;”

NORME DE IGIENA PRIVIND UNITĂȚILE PENTRU OCROTIREA, EDUCAREA ȘI INSTRUIREA COPIILOR ȘI TINERILOR

Conform Ordinului nr. 1955/1995 pentru aprobarea Normelor de igiena privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor:

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitară fata de nocivitati - în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, in afara arterelor de mare circulatie - avînd orientarea ferestrelor salilor de grupa sau de clasa și ale amfiteatrelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, in funcție de zonele climatice. Intre clădirea unității și accesul in curtea acesteia va fi

prevăzut un spațiu verde cu lățimea de minimum 25 m, cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal.

Pentru proiectele-tip ale clădirilor destinate unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cit și pentru clădirile care nu sunt construite după proiecte-tip se va solicita avizul prealabil al inspectoratului de poliție sanitară și medicina preventivă județean sau, după caz, al municipiului București.

Terenul aferent unităților pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților copiilor și tinerilor, asigurând pentru aceasta:

- minimum 20 mp pentru un copil anteprescolar sau preșcolar;
- între 10 și 50 mp pentru un elev, pe tură, în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină). Este interzisă funcționarea unităților pentru copii și tineri fără gard împrejmuit al terenului aferent.

De asemenea, terenul va fi astfel ales, încât să împiedice baltirea apei pluviale.

În încăperile destinate activității copiilor și tinerilor se va asigura un iluminat natural direct, cu un raport luminos de $1/4 - 1/5$, iar în cele pentru odihna acestora de $1/6 - 1/8$. În sălile de desen și în ateliere raportul luminos va fi de $1/3$.

La locul de activitate se va asigura primirea luminii din partea stînga. Se va evita reducerea iluminatului natural prin obstacole exterioare, perdele sau prin culori închise folosite la zugravirea interioarelor. Se va utiliza iluminatul local oriunde este necesar, în funcție de specificul și dificultatea sarcinii vizuale (tablă, loc de lucru în ateliere, sală de lectură, sală de desen s.a.).

Iluminatul artificial trebuie să asigure o iluminare uniformă a spațiilor în care se desfășoară activitatea, să evite efectele de pîlpîire (stroboscopic), fenomenele de stralucire și de modificare a culorilor. În acest scop, pentru iluminatul fluorescent, la fiecare corp de iluminat vor fi utilizate tuburi de cel puțin două de culori diferite, prevăzute cu grile protectoare pentru evitarea accidentelor.

În exploatarea sistemelor de iluminat se vor avea în vedere prevederile normativelor referitoare la verificarea instalațiilor electrice și la înlocuirea lampilor uzate, curățarea periodică a echipamentului de iluminat și a suprafețelor reflectorizante din încăpări (geamuri, pereți, tavan).

Nivelul de zgomot (acustic-echivalent continuu L_{eq}) în încăperile pentru activitatea teoretică a copiilor și tinerilor nu va depăși 35 dB (A), curba de zgomot 30.

NORME PRIVIND CIMITIRELE, CREMATORIILE UMANE ȘI SERVICIILE FUNERARE

Conform Legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare:

Cimitirul se poate afla în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a cultelor religioase legal recunoscute sau a unităților locale de cult/biserici în situația cimitirelor confesionale, în proprietatea operatorilor economici, asociațiilor sau fundațiilor, cât și în proprietatea unui alt stat, cu respectarea tratatelor la care România este parte.

Realizarea infrastructurii și a zonelor verzi din interiorul cimitirului, parcelarea, împrejmuirea și dotarea acestuia reprezintă obligații ale proprietarului.

Proprietarul cimitirului are obligația întreținerii și menținerii în funcțiune a cimitirului. Această obligație a proprietarului poate fi îndeplinită, pe bază de contract, și de un operator economic.

Realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii.

Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.

Pentru desființarea cimitirului este necesară obținerea autorizației de desființare, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:

- a) drumurile interioare și aleile;
- b) sala de ceremonii funerare;
- c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
- d) existența unei surse de apă utilizabile;
- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

În cazul cimitirelor închise, în care nu se mai fac înmormântări, proprietarul este obligat să îndeplinească obligațiile prevăzute la alin. (1) lit. e)-g).

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

Conform Legii nr. 107 /1996

1. Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

2. Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
--------------------------------	--------	----------	------------

Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15
--------------------------------	---	----	----

3. Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

4. Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

5. Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

6. Baraje si lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automata calității apei, construcții hidrometrice si instalații	- 2 m în jurul acestora		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acestora		

7. Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

8. Zona de protecție sanitara la instalațiile de alimentare cu apa se stabilește de autoritatea centrala în domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE SI SIGURANȚĂ ALE

CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Conform Ordinului nr. 4/2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I emis de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei

Art. 18. - (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

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

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

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

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

(4) Liniile aeriene cu tensiune de cel mult 20 kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora, în condițiile precizate în NTE_003/04/00.

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

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

PROTEJAREA SITURILOR DE IMPORTANȚĂ COMUNITARĂ NATURA 2000:

- **ROSCI0381 – RÂUL TÂRGULUI–ARGEȘEL–RÂUȘOR**
- **ROSCI0122 – MUNȚII FĂGĂRAȘ**

Pe o suprafață de 6.367,615 ha, reprezentând aproximativ 45% din teritoriul administrativ al comunei Lerești (total UAT 14.180,332 ha), se desfășoară situl de importanță comunitară Natura 2000 **ROSCI0381 – Râul Târgului–Argesel–Râușor**, declarat prin *Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță*

comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Pe o suprafață de 5.345,204 ha, reprezentând aproximativ 38% din teritoriul administrativ al comunei Lerești (total UAT 14.180,332 ha), se desfășoară situl de importanță comunitară Natura 2000 **ROSCI0122 – Munții Făgăraș**, declarat prin *Ordinul nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România* republicat, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul intervențiilor pe terenurile aflate în zona de protecție a siturilor de importanță comunitară **ROSCI0381 – Râul Târgului–Argesel–Râusor** și **ROSCI0122 – Munții Făgăraș** se va solicita, de către emitentul certificatului de urbanism, aviz din partea **Administratorilor/Custozilor ariei naturale protejate respective**.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

Conform Legii nr. 422/2001

- Pentru fiecare monument istoric clasat, se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.
- Instituirea zonelor de protecție și a zonelor construite protejate s-au stabilit prin studii istorice de fundamentare a PUG și s-au delimitat pe planșa U3 – *Reglementări urbanistice – Zonificare* și planșa U7 – *Zone de protecție – Monumente clasate și situri arheologice*.
- Până la aprobarea prezentei ediții P.U.G. și instaurarea zonelor de protecție aferente monumentelor clasate, aferente clădirilor propuse pentru clasare, aferente zonelor construite protejate și aferente siturilor arheologice, instituirea acestora se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:
 - rază de 100 m în localități urbane,
 - 200 m în localități rurale și
 - 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.
- În zonele de protecție anterior menționate, instituite conform *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) sunt necesare avize în plus de la instituțiile abilitate din teritoriu.
- Monumentele istorice clasate vor avea obligatoriu marcată, printr-un semn distinctiv amplasat pe fațada orientată către intrarea principală, calitatea acestora de monument istoric.

ANEXA 3**LISTA MONUMENTELOR ISTORICE DE PE TERITORIUL
COMUNEI LEREȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ**

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE DE PE TERITORIUL COMUNEI LEREȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ						
Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI*	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	22	AG-I-s-A-13366	Ruinele bisericii din Lerești	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Sus	sec. XV
2	76	AG-I-s-A-13387	Situl arheologic de la Voinești, punct "Măilătoaia"	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	
	77	AG-I-m-A-13387.01	Castru de pământ	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	sec. II p. Chr., Epoca romană
	78	AG-I-m-A-13387.02	Terme	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	"Măilătoaia" pe "Malul lui Cocoș", pe câmpul de la E de sat	sec. II p. Chr., Epoca romană
3	608	AG-II-m-B-13720	Biserica "Înălțarea Domnului"	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Jos	1929
4	609	AG-II-m-B-13721	Biserica "Sf. Îngeri"	sat LEREȘTI; comuna LEREȘTI	În fostul sat Lereștii de Jos	1860
5	839	AG-II-m-B-13852	Cămin cultural	sat VOINEȘTI; comuna LEREȘTI	568	1937
<i>* Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016</i>						

ANEXA 4

GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;
- **ARIA CONSTRUITĂ** = Aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ (cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților).
- **ARIA DESFĂȘURATĂ** = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).
- **AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE** = Actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.
- **AUTORIZAREA DIRECTĂ** = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul general de urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.
- **AVIZ** = Act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.
- **AVIZ PREALABIL** = Actul prin care un avizator exprimă, înainte de elaborarea unei documentații, anumite condiții pe care aceasta documentație trebuie să le îndeplinească.
- **AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU** = Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

- **BILANȚ TERITORIAL** = Evaluare cantitativa prin care se însumează valorile absolute si procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.
- **CADASTRU GENERAL** = Sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica prin care se realizează identificarea, înregistrarea si reprezentarea pe hărți si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinația lor si de proprietar.
- **CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR** = Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control si referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri si registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință si posesori (din punct de vedere tehnic, economic si juridic), a rețelelor edilitare si a construcțiilor aferente acestora, precum si a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.
- **CERTIFICAT DE URBANISM** = Act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilite prin evidentele-existente si documentațiile de urbanism si amenajarea teritoriului.
- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** = raportul dintre suprafața construita desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) si suprafața parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referință. Nu se iau in calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsol
- **solurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m**, suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **C.U.T. maxim** = Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (mp. ADC / mp. Teren) care poate fi atins;
- **C.U.T. volumetric** = mc. / mp. teren.
- **COAMĂ** = Linie de intersecție (orizontală sau oblică) a două versante de acoperiș.
- **COMERȚ** = structura actuala a marilor spatii comerciale este următoarea:
 - centre comerciale regionale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - statii – service
 - alte spatii comerciale
- **CONSTRUCȚII PROVIZORII** = Construcții care au durata de funcționare limitata, prestabilita prin autorizația de construire.
- **CORNIȘĂ** = Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața

clădirilor.

- **DOMENIUL PUBLIC** = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestiera, albiile râurilor și fluviilor, -cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).
- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fara scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări utilitate publica de interes national sau local, după o dreapta și prealabila despăgubire, conform legii.
- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- **I.M.M.** = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - Microîntreprinderi: au până la noua salariati și realizează o cifra de afaceri anuală netă sau dețin active totale de până la 2 milioane de euro (echivalentul în lei).
 - Întreprinderi mici: au între 10 și 49 de angajați și o cifra de afaceri anuală netă sau active totale de până la 10 milioane de euro (echivalentul în lei).
 - Întreprinderi mijlocii: au între 50 și 249 de salariati și o cifra de afaceri anuală netă de până la 50 de milioane de euro (echivalentul în lei) sau dețin active totale care nu depășesc echivalentul în lei a 43 de milioane de euro.
- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnica a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalații de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.
- **INSTITUȚII** = Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publica sau privata.
- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituita în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, registrul cadastral.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul

fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișul în panta continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasa cu pante mărginite de atic;
- streășină lucarnelor.
- **MOBILIER URBAN** = Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.
- **PATRIMONIU** = Totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.
- **PRESCRIPTIE** = Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.
- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a caldrii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul general de urbanism.
- **REGIM DE ALINIERE** = Limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejmuiri, etc.).
- **REGIM DE CONSTRUIRE** = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.
- **REGULAMENTE DE URBANISM**
 - Regulamentul general de urbanism - Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.
 - Regulamentul local de urbanism - Documentație aferentă Planului Urbanistic General (PUG) și Planului Urbanistic Zonal (PUZ), care explică și detaliază conținutul acestor

planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

- **RESTRICȚIE** = Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.
- **SERVICIILE PUBLICE DE GOSPODARIE COMUNALA** = Reprezintă ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale, având drept scop furnizarea de servicii de utilitate publică, prin care se asigură:
 - alimentarea cu apă;
 - canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale;
 - salubritatea localităților;
 - alimentarea cu energie termică produsă centralizat;
 - alimentarea cu gaze naturale;
 - alimentarea cu energie electrică;
 - transportul public local;
 - administrarea fondului locativ public;
 - administrarea domeniului public.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVITUTE** = Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.
- **SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ** = Măsură de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.
- **SERVITUȚI DE INTERES PRIVAT** = Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.
- **SERVITUȚI DE URBANISM** = Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.
- **SIT** = Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.
- **SUBZONA** = Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
- **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)** = Suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care

se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

- **ZONA CENTRALA** = Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.
- **ZONA CONSTRUIBILĂ** = Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.
- **ZONA FUNCȚIONALĂ** = Zona având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
- **ZONA DE PROTECȚIE** = Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale în jurul unor monumete istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.
- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ** = Terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică.
- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM DE RESTRICTIE** = Cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel delimitat încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.
- **ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER** = Cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.
- **ZONĂ PROTEJATĂ** = zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțimi, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.