



## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘ TOPOLOVENI, JUDEȚUL ARGHEȘ**

<b>I. PRESCRIPȚII GENERALE</b> .....	<b>2</b>
1. DOMENIU DE APLICARE .....	2
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII. ....	2
3. CONDIȚII DE APLICARE. ....	3
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	3
<b>II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	<b>4</b>
5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT. ....	4
6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	6
7. REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	12
8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII .	15
9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	18
10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ .....	19
11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE .....	20
12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	21
13. OBSERVAȚII.....	23
<b>III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b> .....	<b>24</b>
ZONA CENTRALĂ – Cp.....	24
ZONA MIXTĂ – M.....	36
ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – UTR Is .....	47
ZONA DE LOCUIT: L.....	55
ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: A .....	82
ZONA SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT: SP.....	87
ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ –DS .....	92
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – C .....	94
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (cimitire): GC .....	106
ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ: TE.....	109
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN.....	113
<b>IV. ANEXE</b> .....	<b>118</b>
ANEXA 1 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism .....	118
ANEXA 2 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Topoloveni .....	120

**I. PRESCRIPTII GENERALE****1. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al orașului Topoloveni.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza studiilor de specialitate ce au fundamentat elaborarea și respectând condițiile legii.

Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

**2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al orașului Topoloveni (conform planșei de reglementări urbanistice, atât localizate cât și evidențiate în tabel)

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire documentație / zonă</b>	<b>Proiect nr / Proiectant</b>	<b>HCL</b>	<b>Beneficiar</b>	<b>Funcțiune</b>
1	PUZ Înființarea și dezvoltarea structurii de afaceri Topoloveni	P180/2010 AXA PROSPECT	45/2011	GIS INDUSTRIAL INVESTIȚII SRL	Zonă industrială
2	PUZ Bamesa	U02/2005 SC PHOX SRL	78/2010	SC BAMESA CLN OȚEL SRL	Hale industriale
3	Centrul Industrial	U20/12.2006 SC PHOX SRL	110/2006	SC TOP ADMINISTRATION SRL	Zonă industrială
4	PUZ Parc fotovoltaic racordat la utilități și împrejmuire teren	04/04.2013 BIA Assenza Gabriela Eugenia	49/2013	SC TOP FV SOLAR ENERGY SRL, SC TOP FV SOLAR RENEWABLE SRL, SC TOP FV SOLAR POWER SRL	Parc fotovoltaic
5	PUZ Locuințe și funcțiuni complementare - Str. Slt. Mihai Mihail	04/2006 BIA Nr. 34	9/31.01.2007	PARVU ALFREDO MIHAI	Locuințe



PRIMĂRIA ORAȘULUI TOPOLOVENI

Nr. crt.	Denumire documentație / zonă	Proiect nr / Proiectant	HCL	Beneficiar	Funcțiune
6	PUZ Dezvoltare zona de locuințe - Str. Vițichești	02/2011 BIA Dr. Arh. Viorel-Adrian Mahu	55/2011	IONESCU IULIANA	Locuințe
7	PUZ Introducere teren in intravilan cu destinația parc	03/2016 SC URBAN TEAM SRL	23/11.08.2016	ORAȘ TOPOLOVENI	Parc
8	PUZ Construirea unei platforme de depozitare și gospodărire a gunoiului de grajd		102/ 24.10.2018	ORAȘ TOPOLOVENI	Gospodărie comunală

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE.

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

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

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

În cazul certificatelor de urbanism emise anterior, se accepta prelungirea lor doar dacă acestea se încadrează în prevederile impuse de prezentul regulament..

### 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.****Intravilanul și terenurile agricole**

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile situate în extravilan se va face în conformitate cu art 77, 78 din Legea 18/1991 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013.

**Pajiști permanente**

*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 am plasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană 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, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele 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.*

*La scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren ocupate de pajiști permanente, se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.*

**Zone protejate naturale**

Pe teritoriul administrativ al orașului Topoloveni a fost identificat un sit de protecție acvifaunistică (ROSPA0062 – Lacurile de acumulare de pe Argeș) Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în ariile naturale protejate.

Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie



să atingă o înălțime minimă de 5,0 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

### **Zone construite protejate**

Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care mai păstrează caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

Pe teritoriul UAT Topoloveni au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2015) un număr de 15 monumente istorice, din care 8 de importanță națională (clasa A). Conform Repertoriului Arheologic Național și a Listei Monumentelor Istorice (2015) pe teritoriul UAT Topoloveni au fost identificate trei situri arheologice.

Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile urbane ce păstrează caracteristicile așezărilor urbane din județului Argeș, monumentele istorice dar și clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului urban tradițional.

Conform Studiului istoric general aferent PUG definirea **Zonelor de protecție** trebuie realizată pentru monumentele aflate într-o poziție singulară sau amplasate în zone fără valoare arhitecturală sau urbanistică din cadrul localității.

Aceste zone de protecție ale monumentelor (ZP) sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor, cu următoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu
- degradarea peisajului înconjurător (atât prin intervenții asupra elementelor naturale cât și prin intervenții neadecvate, volumetric sau prin materialele utilizate, asupra elementelor construite)
- împiedicarea perceperii bunului (de pe principalele căi de acces sau din zonele limitrofe).

**Zonele Construite Protejate (ZCP)** au fost delimitate în funcție de specificitatea fiecărei zone - în cazul orașului Topoloveni pot fi determinate zone din cele patru sate care au stat la baza formării orașului și prezintă caracteristici specifice - pentru punerea în valoare a elementelor caracteristice din cadrul procesului de dezvoltare propus pentru localitate cât și a utilizării optime, adecvate a terenului. Protejarea diverselor tipuri de țesut urban și a diverselor tipuri de clădiri publice sau private, va face posibilă o lectură optimă a identității culturale a localității și o protecție adecvată prin instituirea în cadrul RLU a unor reglementări specifice pentru fiecare zonă.



În vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului urban și construit, au fost definite zonele de protecție pentru fiecare monument/ansamblu istoric analizat, acestea fiind menținute ca atare și delimitate pe limite de parcele, în cazul în care obiectivul nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată. Atunci când sunt incluse într-o Zonă Construită Protejată, limitele Zonei de Protecție ale unui monument sau ansamblu intră în cadrul conturului acesteia.

Principalele măsuri de intervenție la nivelul PUG vizează următoarele aspecte:

- obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei urbane a localității (către biserici sau de la nivelul acestora către localitate, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros al localității.
- reconfigurarea spațiului public, în special în zonele ce pastrează încă numeroase elemente de patrimoniu construit, pentru a obține o calitate sporită a spațiului public.
- legarea elementelor de peisaj natural - cursuri de apă, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și belvedere, de percepere a siluetei orașului dar și de vizitare a unor obiective istorice/de patrimoniu.
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții tradiționale, în zonele în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe colective înalte.
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura inițială și la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei; se va realiza înlocuirea materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate atât calitativ cât și coloristic, la nivelul fațadelor dar și al învelitorilor.
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare și retragerile față de aliniament adecvate (impunându-se ilustrări de arhitectură care să prezinte întregul front construit, respectiv vecinătățile imediate ale imobilului propus) pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

## **6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Zone expuse la riscuri naturale**

Conform art. 10 din HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de



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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### **Zone expuse la riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora. Se vor respecta prevederile legii 59/2016 și ordinului 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Astfel:

1. Culoarul de protecție al instalațiilor electrice aflate în apropierea obiectivului, în conformitate cu Ord. ANRE nr. 43/2007 este de :

1 m pentru rețeaua de JT ;

24 m pentru rețeaua de MT ;

37 m pentru rețeaua de IT .

Pentru realizarea/extinderea rețelelor electrice se vor avea în vedere prevederile HGR nr. 90/2008 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public”.

2. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190.



Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- sa realizeze construcții de orice fel in zona de siguranța a obiectivelor de gaze naturale; în cazul in care, in mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si execuția lucrărilor in sectorul gazelor naturale si sub condiția cedării in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- sa efectueze săpături sau lucrări de orice fel in zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
- sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- sa intervină in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalațiilor de gaze naturale."

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură in zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

#### **Norme de protecție sanitară**

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Conform **Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 (actualizat) - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

Art. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico - edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a<sup>1</sup>) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care sa



îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

**Art. 5 (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.**

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă aceasta schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 9 Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Art. 10 Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și ne ionizante),



substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Art. 29. Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Art. 30. Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Art. 34. Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în buna stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Anexa Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației 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;

Art. 12. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 23. (1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie



sa fie protejata împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitara si prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitara se face individualizat pentru fiecare sursa, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

Art. 23. (2) Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie sa fie protejata sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât sa se prevină accesul public si al animalelor. De asemenea, zona trebuie sa fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

Art. 23. (3) Sursele de apa de suprafață trebuie sa fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 27. (2) Fântâna trebuie amplasata si construita astfel încât sa fie protejata de orice sursa de poluare si sa asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânilor publice si a fântânilor individuale se face cu respectarea distantei de cel puțin 10 m radial fata de orice sursa posibila de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine si trebuie sa se facă astfel încât sa nu afecteze sănătatea populației si mediul. Pentru depozitele de deșeuri municipale/industriale se vor respecta distantele minime conform art. 11 alin (1). Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât sa prevină orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiți din material rezistent si impermeabil: ciment, cărămidă sau piatra, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente si impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie sa aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care sa o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântâna trebuie sa se facă printr-un sistem care sa împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompa. În jurul fântânii trebuie sa existe o zona de protecție de 1,5 m, amenajata în panta, cimentata sau pavata, impermeabilizata contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Art. 15. (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile



persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vita mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa 2 la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vita mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art. 15. (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vita mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa 2 la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vita mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanța de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursa de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale.

## **7. REGULI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

### **Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi -



părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune vor ceda în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică, stabilite pe baza PUZ - ului pentru întreaga zonă. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile. Aceste terenuri vor fi utilizate pentru funcțiunile stabilite prin Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, respectiv Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

De asemenea, pentru terenurile introduse în intravilanului localităților, pentru transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale precum și pentru construirea pe terenuri de peste 3.000 mp. pe terenurile aparținând statului, consiliului județean sau a consiliului local se va prevedea un minimum de 26 mp. de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților. Este necesar a se rezerva spații pentru realizarea unor spații verzi publice, de agrement și sport precum și a unor funcțiuni comerciale și a unor servicii publice (cabinete medicale, farmacii, grădinițe, magazine, cafenele, etc.)

Daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea caracteristicilor existente, dar cu încadrarea în normele tehnice în vigoare (normelor de protecție împotriva incendiilor, norme sanitare, restricții de mediu, zone de protecție tehnico-edilitare, etc).

Pentru parcelările noi prezentul regulament prevede următoarele condiții:

- pentru construcții în regim închis - suprafețe minime de 150 mp și front la stradă de minimum 8 m
- pentru construcții în regim discontinuu (izolat sau cuplat) – suprafețe minime de 200 mp și deschidere de minimum 12 m
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa
- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute legal constituită) de minimum 3 m pentru a asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare



### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

**Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.** Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privește utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri urbanistice zonale.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

### **Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

**Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține**



### **spațiului public.**

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut urban/rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total)

### **Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

## **8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **Amplasarea față de drumuri publice**

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori



alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și pe baza avizului/autorizației administratorului.

**Zonele de siguranță** (drumuri) sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 a Ordonanței Guvernului nr. 43/1997.

**Zonele de protecție** (drumuri) sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

**ANEXA Nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. (zone din extravilan)**

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

<i>Autostrăzi</i>	<i>50</i>
<i>Drumuri naționale</i>	<i>22</i>
<i>Drumuri județene</i>	<i>20</i>
<i>Drumuri comunale</i>	<i>18</i>

La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel, peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.



Autoritățile administrației publice locale împreună cu Poliția Rutieră au obligația de a reglementa circulația, parcare, staționarea și oprirea pe străzi a vehiculelor. Parcarea în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția Rutieră.

### **Amplasarea față de căile ferate aflate în administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"**

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

### **Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

În cazul lotizărilor în care accesul la loturi se face prin drumuri private, aliniamentul se consideră linia de delimitare între lotul respectiv și corpul cadastral care constituie drumul de acces.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului,



caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare**

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, conform OMS 119/2014. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. Excepție fac clădirile situate în zonele istorice protejate, sau în cele cu valoare ambientală precum și pentru restul zonelor doar cu acordul vecinului direct afectat.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite protejate sau cu valoare ambientală precum și cele a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

## **9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese carosabile**

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

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

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei



nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.

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

### **Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști, care pot fi de următoarele tipuri:

a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1,50 m.

b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile, lățime 1,25-1,50 m.

### **Parcaje**

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

## **10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;



Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă. Excepție fac construcțiile tehnice aferente infrastructurii.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Extinderea rețelelor edilitare publice sau mărirea capacității acestora se poate realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii acestora, în funcție de buget și de prioritățile de dezvoltare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

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

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru **locuințe individuale**, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului de mai sus cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

## **11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE**

### **Spații verzi**

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



Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 3 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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 parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În prezentul PUG definirea unei unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- situarea în zone deja construite, zone construite protejate,

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

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

### **ZONA CENTRALĂ**

**Cp** – zona centrală situată în cadrul zonei construite protejate



## **ZONA MIXTĂ**

**IS-L** – subzona mixtă de servicii și locuire;

**IS-ID** – subzona mixtă de servicii, mică industrie și depozitare;

## **ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII –Is**

### **ZONA DE LOCUINȚE**

**L1** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone constituite;

**L2** – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

**L3** – subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

**L4** – *Dealul cu vii* - subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) cu regim special de construire (regim de construire rarefiat, loturi mari, case izolate)

**L1p** – subzona locuințelor individuale situate în interiorul limitelor zonei construite protejate

### **ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE**

**A1** – subzona activități agrozootehnice

**ID** – subzona activități industriale și depozitare

### **ZONA SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT**

**SP1** – subzona parcuri, scuaruri și spații verzi publice cu acces nelimitat

**SP2** – subzona spații de sport, loisir și agrement în aer liber

**SP3** – subzona spații plantate aferente altor funcțiuni

### **ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - UTR DS**

### **ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE**

**C1** - subzona căi rutiere

**C2** - subzona căi ferate

**C3** - subzona căi aeriene

### **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

**GC** – subzona de cimitire



## **ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

**TE** – subzona pentru echipare edilitară

## **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

**TA – TERENURI AGRICOLE**

**TF – TERENURI FORESTIERE**

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

**TP – ZONE NATURALE PROTEJATE**

**TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

**TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **13. OBSERVAȚII**

În extravilanul localității Topoloveni se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special cât și Ordonanța de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.



### III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### ZONA CENTRALĂ – Cp

#### Cp – zona centrală situată în cadrul zonei construite protejate

##### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

**Zona centrală Cp** – este reprezentată de țesutul urban situat de-a lungul străzii Calea București din Topoloveni. Această zonă leagă centrul nou de zona râului Cârcinov.

Zona grupează pe de-o parte vechiile instituții publice ale orașului care nu au fost demolate în operațiunile de realizare a noului centru (Ansamblul Liceului industrial "Ion Mihalache; Hotel, azi Sediul Consum Coop; Hala de carne și pește, azi restaurant "Popasul Radului), cât și câteva locuințe adiacente acestora precum și un scuar amplasat în vecinătatea podului peste râul Cârcinov.

Pentru imobilele cuprinse în cadrul acestei Zone Construite Protejate va fi necesar avizul Ministerului Culturii.

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sau a celor propuse în vederea clasării ca monument sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (categoria B, de importanță locală), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Pentru monumentele istorice precum și pentru clădirile propuse spre protecție locală sau includerea în LMI, se interzice extinderea pe verticală (supraetajarea) sau pe orizontală respectiv schimbarea aspectului acestora în afara de situațiile de revenire la caracteristicile inițiale;

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai printr-o documentație urbanistică, la care se va obține avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice;

Principalele măsuri de intervenție la nivelul PUG vizează următoarele aspecte:

- obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei urbane a localității (către liceu, hotel dinspre scuarul de pe Calea București) - măsură obligatorie pentru păstrarea imaginii urbane specifice.



- reconfigurarea spațiului public adiacent celor trei monumente istorice și realizarea unei legături către râul Cârčinov, pentru a obține o calitate sporită a spațiului public.
- legarea elementelor de peisaj natural - cursuri de apă, de funcțiuni de loisir și belvedere, de percepere a siluetei orașului dar și de vizitare a unor obiective istorice/de patrimoniu.
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții tradiționale, în zonele în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe colective înalte.
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura inițială și la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei; se va realiza înlocuirea materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate atât calitativ cât și coloristic, la nivelul fațadelor dar și al învelitorilor.
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare și retragerile față de aliniament adecvate (impunându-se ilustrări de arhitectură care să prezinte întregul front construit, respectiv vecinătățile imediate ale imobilului propus) pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- instituții publice
- unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare);
- unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate – centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială);
- unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, spații de cazare aferente lăcașelor de cult, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente)
- unități de cazare turistică;
- cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete



contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, etc;

- saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, etc;
- spații libere publice (pietonale, piațete) sau spații verzi amenajate (scururi),

păstrând specificul zonei;

- structuri de vânzare (comerț alimentar și nealimentar);
- alimentație publică (cofetărie, cafenea, restaurant, bar, club ș.a.);
- spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective (fără

afectarea caracterului arhitectural al zonei și fără modificarea tipologiei străzilor/spațiilor publice existente, parcare fiind în general realizată în cadrul parcelelor).

- mobilier urban și construcții ușoare (chioscuri, pavilioane) aferente scuarului

### **Funcțiuni complementare subzonei centrale**

- locuințe individuale
- mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte,

marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.

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

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

- clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;

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

Se interzic următoarele utilizări:

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

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

- depozitare en-gros;

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



- depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor;
- curățătorii chimice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, spălătorii auto, stații de benzină;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de meshuri și panouri publicitare pe fațade sau în interiorul parcelei;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- clădirile care nu respectă scara clădirilor existente din vecinătate/front stradal;

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

- se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări/divizări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;
- se va respecta specificul tipului de parcelare existent din diferitele subzone ale localității.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se va păstra modul de dispunere tradițional față de aliniament. Este caracteristică amplasarea retrasă față de aliniament însă nu există un regim de aliniere unitar, aceasta variază de la 0,50 m la 15,00 m.
- pentru noile clădiri sau pentru extinderile clădirilor existente se va asigura o retragere de minim 5,0 m față de aliniament.
- noile construcții precum și extinderile construcțiilor existente se vor dispune în partea din spate a parcelei în cazul în care pe parcelă se află alte construcții principale având valoare arhitecturală.

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

- se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă prezentând retrageri variate față de limitele laterale și față de limita posterioară.



- noile clădiri cu funcțiune publică se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri, este permisă dispunerea clădirii pe limitele laterale doar în cazul mascării unui calcan existent al unei clădiri principale;

- noile locuințe se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

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

- corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetica, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.

- din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta)

- locuințele vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de insorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;



- îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râu, etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

- se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente pe trotuare. Se interzice utilizarea plăcilor din beton sau a betonului turnat.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.).

- pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;

- se va asigura numărul de parcaje conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996 anexa nr. 5 – Parcaje.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- din punct de vedere al conformării volumetrice, in toate cazurile se va respecta scara clădirilor situate în vecinătate;

- clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimul de înălțime existent și a specificului fronturilor construite.

- clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

- în cazul clădirilor clasate ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală/arhitecturala se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului construit;

- înălțimea maximă va fi de două nivele supraterrane, la care se poate realiza o mansardă doar în interiorul volumului șarpantei existente. Astfel regimul maxim de înălțime nu va depăși 8,00m la cornișă (P+1), cu obligativitatea preluării regimului de înălțime al clădirilor învecinate (înălțimea la cornișă cât și cea la coamă);

- sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile publice sau ecleziastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau



agresive) care să modifice parcelarul istoric, acolo unde acesta se păstrează;

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.); Suprafața nivelului mansardat va reprezenta maxim 60% din suprafața parterului, se interzice realizarea de terase sau balcoane la nivelul mansardei.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Construcțiile distonante precum și cele aferente echipării tehnico-edilitare, vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a celor propuse spre clasare;

### **Reguli asupra clădirilor clasate ca monument:**

Intervențiile asupra clădirilor clasate se vor realiza prin lucrări de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate, fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de funcționare (însă fără a afecta aspectul exterior);

Se vor folosi materiale și tehnici de construire adecvate, de regulă cele tradiționale;

Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat organismele și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic (Direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național Argeș). Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor. Se vor respecta prevederile OG 43/2000 republicată;

### **Aspectul fațadelor**

Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor clasate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele existente tradițional în această zonă, (validate prin studii de parament), conservate sau restaurate de specialiști (de regulă culori pale) singurele accente de culoare admise vor fi la tâmplării (maro, maro închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis);

Elementele decorative din tencuială își vor menține coloritul și forma originală în conformitate cu studiului istoric și cel de parament asupra clădirilor existente.



### **Goluri, ferestre și uși**

La clădirile aflate în lista monumentelor istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare; elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele golurilor, decorațiile existente se vor păstra și restaura;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost concepută și executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Împărțirea tâmplăriei va prelua tipologia tradițională de împărțire.

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii, lemnul va fi tratat și vopsit (dacă este cazul);

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;

### **Acoperișuri:**

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din lemn, în patru ape.

Se vor utiliza învelitori din țiglă ceramică de tip solzi, presate sau trase;

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din spațiul public;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux fiind permisă numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii);

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elementele pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau a tablei arămite; dacă se va folosi tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Se vor reface coșurile de fum existente iar cele noi se vor realiza după modelele existente;

### **Alte elemente**

Elementele din lemn ca: scări, prispe, stâlpi, galerii de legătură, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, fungicid iar vopsitoriiile cu culori vor fi supuse aprobării



specialiștilor; în cazul degradării elementelor din lemn, se vor realiza replici identice după modele existente;

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, parapeți metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale);

Firmele comerciale din aceste zone, care anunță o activitate comercială, vor fi realizate cu materiale tradiționale și cu modele adaptate atât ca dimensiuni cât și ca grafica zonei istorice și tradițiilor locale;

### **Construcții anexă**

Construcțiile anexe se vor amplasa retrase față de frontul stradal;

Se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal;

Anexele agricole (șuri, grajduri) își pot schimba funcțiunea cu condiția păstrării sau reconstituirii volumetriei, și a aspectului exterior/a materialelor tradiționale;

### **Spații publice**

Reabilitarea acestora se va face pe baza recomandărilor existente în cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism – articolul 8 Circulații și accese, a unor studii tehnice de specialitate și pe baza unui studiu istoric. Vor fi protejate aleile pietonale/semi carosabile și spațiile publice care păstrează caracteristici tradiționale. Se interzice utilizarea îmbrăcăminților de asfalt pentru realizarea părților pietonale pentru spațiile publice valoroase.

### **Se interzice:**

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre, obloane și porți de intrare) cu excepția ușilor ferecate și a porților tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, etc.)
- materiale de construcție cu caracter provizoriu sau inadecvat (azbociment, materiale plastice etc.)
- nu se admite închiderea pridvoarelor.
-



### **Reguli pentru clădirile noi**

Clădirile noi cât și clădirile existente neutre vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă.

Arhitectura clădirilor noi poate fi de factură modernă ca expresie arhitecturală, în acord cu caracterul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stâlpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

Tâmplăria (uși și ferestre) va fi realizată din material lemnos și va putea fi vopsită în tente de maro, maro-închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis (culorile specifice în localitate).

Raportul plin – gol va fi cel specific zonei, se interzice realizarea unor suprafețe vitrate mari. Forma golurilor va fi cea tradițională dominant verticală, de asemenea se va prelua și tipul de împărțire tradițională a golurilor.

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare cărămiziu, maron deschis. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă;

Mobilierul urban se va realiza din materiale tradiționale și va păstra specificul zonei;

#### **Se interzic următoarele:**

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale, utilizarea elementelor din inox sau a altor metale strălucitoare, utilizarea unor culori stridente, a învelitorilor din bitum, țigle și plăci metalice, a plăcilor din plastic, etc;

Realizarea unor acoperișuri curbate cu pante inegale, utilizarea unor coame suprapuse, a unor elemente nespecifice zonei.

Construirea unor terase la nivelul mansardei sau de lucarne agresive ca formă și volum.



## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale (GM – 007 – 2000)

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

Pentru locuințe - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat. Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente.



Se vor conserva și proteja împrejurimile tradiționale, sau specifice epocii de construire a clădirii.

Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejurimi pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), sau cu piatră de munte, precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice.

Se interzice realizarea porților din foi metalice opace;

Se interzic gardurile opace din plăci de beton, lemn sau foi metalice;

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

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

Pentru instituțiile publice - **POT max = 50%**

Pentru locuințe - **POT max = 40%**

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

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

Pentru instituțiile publice - **CUT maxim = 1,3 mp.ADC/mp.teren**

Pentru locuințe - **CUT maxim = 1 mp.ADC/mp.teren**



## ZONA MIXTĂ – M

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale: **Subzona mixtă IS-L** și **Subzona mixtă IS-ID**

**Subzona mixtă IS-L** cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse instituții și servicii publice, activități comerciale, servicii, locuințe și activități de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusa în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin prezentul P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate.

2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo - structural.

3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

**Subzona mixtă IS-ID** cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. Aceste zone sunt grupate de regulă în zonele periferice localizate cu precădere în zonele de intrare în oraș. De regulă aceste zone au nevoie de o accesibilitate sporită asigurată fie printr-unul sau mai multe drumuri de importanță națională/județeană, cât și de acces la calea ferată (după caz).

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:



**Pentru IS-L :**

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- servicii generale (consultață, proiectare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, incubatoare de afaceri);
- depozitare mic-gros;
- comerț alimentar și nealimentar;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hoteluri, moteluri, pensiuni (de mari dimensiuni, peste 8 camere), agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

**Pentru IS-L în interiorul Zonei Centrale**

- pentru parcelele ce în prezent sunt destinate în exclusivitate locuirii se recomandă conversia funcțională totală sau măcar parțială către o funcțiune cu caracter public specifică zonei centrale

**Pentru IS-ID**

- servicii și sedii de birouri pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- structuri de vânzare cu suprafață mare - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, comerț en-gros;
- zone comerciale cu caracter periodic cvasi permanent (târg ocazional)
- parcaje la sol; tir – parking - uri, servicii pentru transportatori
- service auto și alte funcțiuni de acest gen
- activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- depozitare mic-gros și en-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de



zonă mixtă;

**Funcțiuni complementare admise ale zonei (IS-L și IS-ID) sunt:**

- spații verzi amenajate;
- spații și piețe pietonale;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

**Pentru IS-ID**

- alimentație publică – restaurant, fast-food, cantină pentru angajații sau clienții unităților industriale;

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

**Pentru IS-L**

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

- Se permit următoarele funcțiuni: benzinării, spălătorii auto, vulcanizări, service auto în condițiile impuse prin avizul APM și astfel încât să nu genereze noxe și orice alt tip de poluare. Clădirile care adăpostesc aceste funcțiuni vor fi tratate arhitectural în funcție de specificul și caracterul zonei astfel încât să nu afecteze în mod negativ imaginea urbană.

- Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.

- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

- se interzice amplasarea localurilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, școli și de biserici;

- clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

- se recomandă ca fronturile incintelor ce adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

- în zonele construite care au acces la drumul național se recomandă conversia



locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei;

**Pentru IS-L și IS-ID**

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

Se interzic următoarele utilizări:

**Pentru IS-L și IS-ID**

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

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**Pentru IS-L**

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

- creșterea animalelor;

- depozitare en-gros;

- curățătorii chimice;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor;

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

**Pentru IS-ID**

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- locuințele și funcțiunile complementare acestora (învățământ, cultură, culte, sănătate), cu excepția locuințelor de serviciu;

- creșterea animalelor;



## SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

#### Pentru IS-L , construcții noi

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, este necesar ca terenul să aibă minim 800 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, este necesar ca lotizarea terenului în parcele având minim 15.00 metri deschidere și o suprafață de minim 500 mp în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

#### Pentru IS-ID construcții noi

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp. și un front minim la stradă de 25.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate pot deveni construibile pentru activitățile din zona IS-ID, doar dacă se comasează pentru a atinge suprafețele mai sus menționate.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

#### Pentru IS-L

- În preajma construcțiilor cu funcțiuni publice importante, se va realiza o retragere mai mare față de aliniament (minim 10,0 metri) pentru facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate.

- În zonele construite din cadrul intravilanului existent clădirile vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente.

- În zonele neconstruite se va asigura o retragere minimă de **10.00 metri** față de aliniament.

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

#### Pentru IS-ID

- Se va asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de **15.00 metri**.

#### Pentru IS-L și IS-ID

- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament înălțimea maximă nu poate depăși



distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.

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

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună

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

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, 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**.

- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;

- Distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616.

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

### **Pentru IS-L**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.



### **Pentru IS-ID**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte conform normelor tehnice și a celor de protecție împotriva incendiilor.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;

- Pentru a asigura accesul 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 astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.

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

- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

- În cazul clădirilor cu funcțiuni publice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.

- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.



## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- Pentru **IS-L** înălțimea maximă admisă este **P+2** (cca. 10,00m),
- Pentru clădirile existente se va păstra regimul actual de înălțime.
- Pentru **IS-ID**, (servicii) înălțimea maximă este **P+2** (cca. 10,00m), iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este **P+1** (cca. 12,00m).

### **Pentru IS-L + IS-ID**

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- Poate fi adăugat suplimentar un nivel în funcție de volumetria caracteristică străzii și doar în intersecțiile importante, pentru obținerea unor perspective directe susținute. Acest nivel va fi retras după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

**Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrarea volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.**

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

### **Reguli particulare pentru comerț**

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de



arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra.

- Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu



gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp.**

- Se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim **30%** pentru spațiile verzi pentru zona **IS-L**, respectiv **20%** pentru zona **IS-ID**.

- Calcanele clădirilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **1,80 metri** înălțime din care **0,30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.

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

- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

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

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

##### **Pentru IS-L**

- pentru funcțiunile mixte pe parcelă, **POT max. = 70%**
- pentru funcțiunea de locuire pe parcelă, **POT max. = 40%**

##### **Pentru IS-ID**

- **POT max. = 60%**

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

##### **Pentru IS-L**

- pentru funcțiunile mixte pe parcelă, **CUT max. = 2,1**



- pentru funcțiunea de locuire, **CUT max. = 1,2**

**Pentru IS-ID**

- pentru servicii **CUT max. = 1,8**
- pentru activitățile productive și de depozitare **CUT max. = 1,2**



## ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICII – Is

Zona reunește serviciile și instituțiile publice aflate pe teritoriul orașului dispuse grupat în interiorul zonei centrale, cât și dispersat în interiorul zonei de locuințe existente respectiv în cadrul zonelor mixte propuse (IS-L). Volumetria lor este o prezență aparte în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare al terenului sau caracterului și valorii arhitecturale, având o valoare de reprezentare a localității.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- administrație publică (primăria, judecătoria, etc)
- unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare)
- unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, spații de cazare aferente lăcașelor de cult, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente)
- unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate – centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială)
  - spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice
  - spații libere pietonale;
  - spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective
  - acces pietonale și carosabile
  - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
  - servicii sociale, colective și personale;
  - comerț cu amănuntul;
  - hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție;
  - restaurante, baruri, cofetării, cafenele și alte unități de alimentație publică etc.;



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

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;

- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

- Clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;

- Se permit următoarele funcțiuni: benzinării, spălătorii auto, vulcanizări, service auto în condițiile impuse prin avizul APM și astfel încât să nu genereze noxe și orice alt tip de poluare. Clădirile care adăpostesc aceste funcțiuni vor fi tratate arhitectural în funcție de specificul și caracterul zonei astfel încât să nu afecteze în mod negativ imaginea urbană.

- Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.

- Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat;

- Pentru construcțiile noi precum și pentru reabilitarea și extinderea construcțiilor existente situate în interiorul zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice, care pot afecta vizibilitatea spre monumentele istorice se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Argeș;

- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor specifice în care sunt amplasate.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințele cu excepția locuințelor de serviciu;
- conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice și serviciilor;



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

- Conform normativelor tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție publică sau serviciu. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile HG 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare.
- Se impune amplasarea construcțiilor pe parcelă în regim izolat.
- Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile situate în afara zonei construite protejate se vor retrage față de aliniamentul străzilor principale cu minim **5,00 m**; spațiul rezultat va fi amenajat ca spațiu public;
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate



- Se vor respecta retragerile existente, specifice țesutului urban în care se înscriu;

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

- Noile clădiri se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri, este permisă dispunerea clădirii pe limitele laterale doar în cazul mascării unui calcan existent al unei clădiri principale;

- Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** m.

- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

- Pentru clădirile situate în cadrul zonei construite protejate se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de specialitate în zona protejată, avizate conform legii și cu avizul Direcției Județene de Cultură.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect. În cazul



accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor publice)

- Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;
- Pentru clădirile noi se recomandă ca parcarile să fie realizate în garaje colective subterane sau supraterane;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru clădirile situate în afara zonei construite protejate înălțimea maximă admisă este **P+3 (cca. 12,00 m la cornișă)**, excepție fac turlele bisericilor;
- Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 se admite mansardarea, cu condiția păstrării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (învelitori, lucarne, etc.);
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Argeș chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.
- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate
- Clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente, situate în interiorul zonei construite protejate vor trebui să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișe cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele



istorice.

- În cazul monumentelor istorice, a clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original. Este permisă realizarea unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului tradițional existent;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (instituții publice și servicii).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Volumetria și finisajele vor urmări realizarea unei imagini unitare a întregului ansamblu.

Acoperirea clădirii poate fi în șarpantă sau în terasă în funcție de regimul de înălțime (până la P+2 inclusiv sunt admise ambele tipuri de acoperire, de la P+3 se admite doar acoperișul în terasă).

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare.

Se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi



declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumentele istorice (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este obligatorie racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, internet);

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

• Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

• Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

• Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)



- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat.

- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente.

- Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.

- Pentru instituțiile situate în cadrul zonei construite protejate se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se vor conserva și proteja împrejmuirile tradiționale. Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile, volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale existente în vecinătate;

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

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

- **POT max = 50%**

- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

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

- **CUT max = 2,0**

- Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate



## ZONA DE LOCUIT: L

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din mai multe subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

#### **funcțional**

**caracterul locuințelor:** permanente sau temporare (case de vacanță)

#### **caracterul țesutului:**

- omogen rezidențial,
- neconstruit, în formare
- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement

#### **morfologic:**

#### **tipul parcelarului:**

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

#### **configurația în raport cu spațiul străzii:**

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

#### **volumetria;**

**regim de construire:** discontinuu, continuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

**vechime:** locuințe vechi și locuințe noi;

**calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, de noi locuințe individuale pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Casele de vacanță și locuințele de week-end nu trebuie să fie confundate cu a



doua rezidență, de care diferă prin faptul că:

- nu sunt locuite permanent;
- au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
- indicii urbanistici maximi (obișnuiți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren
- au nevoie un cadru natural de calitate
- au un cadru construit specific, cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane)
- terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării;
- grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;
- din motive de securitate, grupările de case de vacanță este bine să fie grupate în apropierea unor zone locuite permanent;
- se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure;

Zona de locuit se compune din următoarele subzone funcționale:

**L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone constituite;**

**L2 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);**

**L3 - subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;**

**L4 – Dealul cu vii - subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) cu regim special de construire (regim de construire rarefiat, loturi mari, case izolate)**

**L1p - subzona locuințelor individuale situate în interiorul limitelor zonei construite protejate**

În cadrul subzonei L1 prezentul PUG a definit conform planșei de reglementări o



zonă ce va fi supusă unei operațiuni de restructurare urbană (zonă delimitată cu linie magenta pe străzile Ion Mihalache, Vițichești, Calea București). În vederea acestei operațiuni s-a instituit o interdicție temporară de construire până la realizare PUZ (marcată pe plan cu pată de culoare portocaliu deschis).

Actualmente această zonă are caracteristici rurale (parcelar agricol cu loturi înguste și lungi, lipsite de acces carosabil care fac imposibilă construirea). Prin această operațiune se dorește integrarea în țesutul urban al localității. Operațiunea de restructurare va avea la bază întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUZ pe întreaga zonă afectată. Prin această documentație se va stabili trama stradală, echiparea edilitară, dotarea zonei cu echipamente publice necesare și reparcelarea.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **Pentru L1**

Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire preponderent discontinuu (dispunerea izolată a clădirilor față de limitele parcelei);

#### **Pentru L2**

Locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) sau continuu (înșiruite / covor);

#### **Pentru L3**

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente

Locuințe colective existente cu maxim P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

#### **Pentru L4**

Locuințe individuale cu maximum P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);

Case de vacanță, pensiuni turistice, moteluri și hoteluri;

#### **Pentru L1+L2+L3+L4**

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

- **structuri de vânzare** cu suprafață mică (sub 100 mp.) - comerț alimentar și nealimentar

- **alimentație publică**: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină

- **unități de cazare turistică** cu capacitate redusă (maxim 8 camere)



- **unități de practicare a sportului** (UPS) de proximitate: terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir

- **servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

- **cabinete și birouri pentru profesii liberale (Servicii profesionale)**– cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, ateliere de artă, studiouri fotografice

Mici ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și spații pentru comercializarea acestora

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

### **Pentru L1+L2+L3+L4**

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.

Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;



Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului.

Se permit anexele gospodărești, în afara celor pentru creșterea animalelor, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

### **Pentru L1+L2**

• se admit și anexele gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea prevederilor OMS 119/2014 (art 15); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

### **Pentru L3**

Prin prezentul regulament se propune îmbunătățirea calității locurii în aceste ansambluri de locuințe colective prin reabilitare termică, refacerea fațadelor, reabilitarea acoperișurilor, modernizarea spațiilor verzi, realizarea de parcaje suprapuse;

Pentru solicitările privind anumite terase rămase peste parter să poată fi acoperite, integrate într-o locuință se poate permite doar cu respectarea CUT maxim impus.

Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprapuse;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**Pentru L1+L2+L3+L4** se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, produc poluare;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto (service auto, vulcanizare, spălătorie auto)



- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spălătorii chimice;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice amplasarea de noi locuințe în zona de protecție a cimitirelor dacă acestea nu pot sau nu doresc racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Locuințele existente pot funcționa în continuare, permițându-se renovarea sau extinderea acestora cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică.

#### **Pentru L3+L4**

- se interzic anexele gospodărești pentru creșterea animalelor

#### **Pentru L3**

- se interzice mansardarea blocurilor care au un regim de înălțime mai mare de P+3E

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

#### **Pentru L1**

Pentru autorizarea construcțiilor noi, se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent dar numai cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului Regulament și a normelor tehnice în vigoare (normelor de protecție împotriva incendiilor, norme sanitare, restricții de mediu, zone de protecție tehnico-edilitate, etc).



### **Pentru L2**

Autorizarea noilor construcții se va realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:  $75^\circ \div 105^\circ$ ;
- Front minim la stradă de 8 m și suprafață minimă de 150 mp pentru construcții în regim închis (înșiruite sau covor)
- Front minim la stradă de 12 m și suprafață minimă de 200 mp pentru construcții în regim deschis (cuplate sau izolate)

Se recomandă ca suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp. În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

### **Pentru L3**

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

### **Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### **Pentru L4**

O parcelă este construibilă dacă are suprafața de minimum 1000 mp;

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **Pentru L1**

Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate.

Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;

### **Pentru L2+L4**

În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere.

În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcarele celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.



În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

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

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

#### **Pentru L1+L2+L3+L4**

Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relieful, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;

#### **Pentru L3**

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

#### **Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

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

#### **Pentru L1+L2**

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de



separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

#### **Pentru L3**

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

#### **Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

Clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **Pentru L4**

Nu se vor dispune clădirile în sistem înșiruit.

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

#### **Pentru L1+L2+L3+L4**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.

#### **Pentru L3**

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

#### **Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal



constituită.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe

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

#### **Pentru L1**

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

#### **Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 - Parcaje din RGU.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

#### **Pentru L1**

Înălțimea maximă admisă este P+1 (cca. 6.00 metri la cornișă) excepție făcând turlele construcțiilor de cult.

#### **Pentru L2**

Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1+M (8.00 metri la cornișă);

#### **Pentru L3**

Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+4 (15.00 metri la cornișă);

#### **Pentru L4**

Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+1 (6.00 metri la cornișă);

#### **Pentru L1+L2+L3+L4**

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

Se admite mansardarea clădirilor existente (excepție făcând blocurile – UTR L3),



cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**Pentru parcelele situate la strada Prelungirea Maximilian Popovici**

înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Pentru L1 și L2 și L4**

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

**Pentru L1**

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create pe o distanță de 100 metri de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de



construcție;

În cazul conversiei parterului clădirilor de locuit în comerț sau servicii fațada nu va fi modificată; (vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul ferestrelor existente)

În zonele deja construite din țesutul istoric se impune păstrarea caracteristicilor cadrului construit specific;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale;

Nu se vor utiliza finisaje noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate). Este interzisă imitarea materialelor naturale.

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Este interzisă schimbarea parțială sau totală a elementelor arhitecturale ale clădirilor, inclusiv a decorației, a elementelor de modernură (proporția și forma diferitelor profiluri care decorează un element de arhitectură) sau a golurilor ca număr, poziție, formă, dimensiuni sau proporții;

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.). Nu se admite tâmplăria confecționată din metal, cărămida de sticlă, policarbonatul.

Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.

Este interzisă schimbarea parțială sau totală a sistemului de acoperire al clădirii, inclusiv a formei, a pantelor, a sistemului structural sau de iluminare naturală prin acoperiș, a materialelor de învelitoare ca textură și cromatică;

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică exclusiv roșie și lemn). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, străine de tradiția locală.

Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau prin ferestre tip linator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului. Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.

Este interzisă realizarea de volume neconforme tradiției locale, tâmplăriei



confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

Gurile de ventilare a podurilor se vor conforma după modelele existente.

Timpanul va fi din zidărie tencuită, lemn;

Sunt interzise realizarea coșurilor de fum din beton aparent, cu coronamente metalice sau din beton și orice sistem de ventilație aparent; elementele de îmbunătățire a tirajului nu vor fi vizibile din spațiul public.

Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatra, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite betonul aparent, îmbrăcămințile asfaltice etc.

### **Pentru L3**

Nu sunt permise șarpante dulgherești la clădiri mai înalte de P+2; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași manieră cu întreg volumul imobilului.

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se impune ca alegerea paletelor de culori folosite pentru renovarea fațadelor blocurilor de locuit să fie aleasă în urma unui concurs de soluții. Se vor utiliza maxim 3 nuanțe, culori.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică, excepție fac anexele gospodărești.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este



obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**- minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.**

### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

#### **Pentru L1**

În vederea conservării specificului zonei se impune realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).

#### **Pentru L2+L4**

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un



soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

**Pentru L3**

Împrejmuirile vor fi realizate din gard viu.

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

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

**Pentru L1 - POT max = 40%**

**Pentru L2 - POT max = 40%**

**Pentru L3 - POT max = 30%**

**Pentru L4 - POT max = 20%**

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

**Pentru L1 - CUT maxim = 0,8 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L2 - CUT maxim = 0,8 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L3 - CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren**

**Pentru L4 - CUT maxim = 0,4 mp.ADC/mp.teren**

**L1p – subzona locuințelor individuale situate în interiorul limitelor zonei construite protejate**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

**Subzona L1p** cuprinde următoarele areale:

**- subzona locuințelor individuale situate de-a lungul străzii Calea București din Topoloveni**

Cuprinde parcelarul desfășurat de-a lungul Căii București până în apropierea râului Cârcinov. Această zonă se compune dintr-un parcelar relativ uniform cu o textură regulată, format din parcele alungite cu front îngust la strada, în care casa/locuința prezintă retrageri variabile de la aliniament, cu latura scurtă către stradă. Intrarea făcându-se pe fațada principală din curte, în axul clădirii - aceasta fiind de regulă și orientarea cea mai bună față de punctele cardinale - S-SE.

**- subzona locuințelor individuale din Gorănești**

Cuprinde o porțiune din satul Gorănești desfășurată de - a lungul străzilor Jigănești, Preot Iorgulescu și Brecești. Zona prezintă un țesut de tip vernacular cu o



tipologie a parcelelor neuniformă, cu dimensiuni variate și suprafețe pornind de la foarte mici la foarte mari, așezarea lor urmărind înscrierea optimă pe pantele terenului. Conformarea vernaculară - ingrămădită a tramei stradale din zona Gorănești, păstrează același tip de amplasare pe parcelă a clădirilor (ca și în cazul Căii București) - amplasare neuniformă, fără o aliniere stabilită la stradă, cu insule în care construcția caselor alternează cu parcele de fânețe și livezi/vii.

Comun pentru ambele subzone este faptul că parcelele includ și alte clădiri de cămăra de locuit - clădirile gospodărești/anexe (pătule, coșar, magazii, șopron, grajd), amplasate fără o regulă precisă pe acestea; fundul parcelei este ocupat în general de grădini și livezi, mijlocul insulelor rămânând verde.

Pentru imobilele cuprinse în cadrul celor două Zone Construite Protejate va fi necesar avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice după caz avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice (pentru imobilele învecinate cu monumente istorice de clasa A).

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sau a celor propuse în vederea clasării ca monument sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (categoria B, de importanță locală) sau Ministerului Culturii - Comisia Națională a Monumentelor Istorice (categoria A, de importanță națională), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Pentru monumentele istorice precum și pentru clădirile propuse spre protecție locală sau includerea în LMI, se interzice extinderea pe verticală (supraetajarea) sau pe orizontală respectiv schimbarea aspectului acestora în afara de situațiile de revenire la caracteristicile inițiale;

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai printr-o documentație urbanistică, la care se va obține avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (după caz al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice);

Principalele măsuri de intervenție la nivelul PUG vizează următoarele aspecte:

- obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei urbane a localității (către biserici sau de la nivelul acestora către localitate, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic



valoros al localității.

- reconfigurarea spațiului public, în special în zonele ce pastreaza încă numeroase elemente de patrimoniu construit, pentru a obține o calitate sporită a spațiului public.
- legarea elementelor de peisaj natural - cursuri de apă, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și belvedere, de percepere a siluetei orașului dar și de vizitare a unor obiective istorice/de patrimoniu.
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții tradiționale, în zonele în care nu s-a intervenit cu construcții de locuințe colective înalte.
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura inițială și la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei; se va realiza înlocuirea materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate atât calitativ cât și coloristic, la nivelul fațadelor dar și al învelitorilor.
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare și retragerile față de aliniament adecvate (impunându-se ilustrații de arhitectură care să prezinte întregul front construit, respectiv vecinătățile imediate ale imobilului propus) pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- locuințe individuale și anexele

#### **Funcțiuni complementare subzonei rezidențiale protejate**

- **(a) în clădiri tradiționale existente reabilitate cu păstrarea tuturor caracteristicilor arhitecturale valoroase sau**
- **(b) în clădiri / structuri noi, realizate din materiale adecvate /compatibile cu arhitectura tradițională din localitățile având următoarele funcțiuni:**
  - unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere);
  - cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, etc;
  - saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, etc;



- spații libere publice (pietonale, piațete) sau spații verzi amenajate (scururi), păstrând specificul zonei;
- structuri de vânzare (comerț alimentar și nealimentar) cu suprafață mică (50 mp. spațiul de vânzare la care se mai pot adăuga maxim 50 mp. spații de depozitare aferente fara a fi vizibile din spatiul public)
- alimentație publică (cofetărie, cafenea, restaurant, bar, club ș.a.) cu suprafață mică (50 mp. spațiul de servire la care se mai pot adăuga maxim 50 mp. spații de preparare/depozitare aferente fara a fi vizibile din spatiul public);

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

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- activitățile manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, tâmplărie tradițională, brutării, cu condiția de a nu fi generatoare de zgomot sau emisii de orice fel, ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională care pot deveni atractive pentru dezvoltarea turismului cultural, ecologic, etc;
- conversia caselor și anexelor gospodărești se va face cu funcțiuni compatibile zonei. În toate cazurile se va păstra volumetria clădirii și aspectul acesteia cu toate detaliile arhitecturale valoroase.
- anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014). Se interzice amplasarea acestora la frontul străzii, acestea vor respecta modul tradițional de dispunere pe parcelă.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;



- curățătorii chimice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, spălătorii auto, stații de benzină;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
  - dispunerea de meshuri și panouri publicitare pe fațade sau în interiorul parcelei;
  - clădirile care nu respectă scara clădirilor existente din vecinătate/front stradal (ex. comerț, unități turistice cu suprafețe mari);

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

- se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări/divizări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;
- se va respecta specificul tipului de parcelare existent din diferitele subzone ale localității.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se va păstra modul de dispunere tradițional față de aliniament. Este caracteristică amplasarea retrasă față de aliniament însă nu există un regim de aliniere unitar, aceasta variază de la 0,50 m la 15,00 m.
  - pentru noile clădiri sau pentru extinderile clădirilor existente se va asigura o retragere de minim 5,0 m față de aliniament.
  - noile construcții precum și extinderile construcțiilor existente se vor dispune în partea din spate a parcelei în cazul în care pe parcelă se află alte construcții principale având valoare arhitecturală.

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

- Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă. Acesta



se caracterizează prin amplasarea clădirilor izolat pe parcelă, având retrageri variate față de limitele laterale.

- clădirile vor respecta față de limita posterioară distanțele specifice tipului de parcelare din diferitele subzone ale localității.

- pentru noile clădiri sau pentru extinderile clădirilor existente se va prelua regimul de aliniere de fund (de spate) al clădirilor învecinate (stânga, dreapta).

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

- se va păstra amplasarea clădirilor specifică gospodăriilor tradiționale;  
- clădirile noi vor respecta între ele distanțele rezultate din amplasarea tradițională a clădirilor pe parcele;

- corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.

- anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014).

- din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta)

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- pentru clădirile existente se vor conserva accesesele actuale;  
- se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare



arhitecturală;

- îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râu, etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

- se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente pe trotuare. Se interzice utilizarea plăcilor din beton sau a betonului turnat.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

- platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.).

- se va asigura numărul de parcaje conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996 anexa nr. 5 – Parcaje.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- din punct de vedere al conformării volumetrice, în toate cazurile se va respecta scara clădirilor tradiționale situate în vecinătate;

- clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului a clădirilor învecinate sau existente majoritar în fronturile străzii; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre clădirile propuse spre clasare ca monumente istorice;

- în cazul clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală/arhitecturală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului construit;

- înălțimea maximă va fi de două nivele supraterane, la care se poate realiza o mansardă doar în interiorul volumului șarpantei existente. Astfel regimul maxim de înălțime nu va depăși 8,00m la cornișă (P+1), cu obligativitatea preluării regimului de înălțime al clădirilor învecinate (înălțimea la cornișă cât și cea la coamă);

- sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile publice sau eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante



sau agresive) care să modifice parcelarul istoric, acolo unde acesta se păstrează;

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.); Suprafața nivelului mansardat va reprezenta maxim 60% din suprafața parterului, se interzice realizarea de terase sau balcoane la nivelul mansardei. De asemenea, se admite realizarea mansardării în volumul șarpantei clădirilor anexă (șuri, grajduri, etc).

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Construcțiile distonante precum și cele aferente echipării tehnico-edilitare, vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a celor propuse spre clasare;

### **Reguli asupra clădirilor propuse spre clasare sau cu valoare ambientală:**

Intervențiile asupra clădirilor propuse spre clasare se vor realiza prin lucrări de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate, fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile propuse a fi trecute în lista monumentelor, restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață (aducerea la un standard actual de locuire);

Se vor folosi materiale și tehnici de construire adecvate, de regulă cele tradiționale;

Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat organismele și instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării patrimoniului arheologic (Direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național Argeș). Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor. Se vor respecta prevederile OG 43/2000 republicată;

### **Aspectul fațadelor**

Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor propuse spre clasare. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele existente tradițional în această zonă, (validate prin studii de parament),



conservate sau restaurate de specialiști (de regulă culori pale) singurele accente de culoare admise vor fi la tâmplării (maro, maro închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis);

Elementele decorative din tencuială își vor menține coloritul și forma originală în conformitate cu studiul istoric și cel de parament asupra clădirilor existente.

### **Goluri, ferestre și uși**

La clădirile propuse a intra în lista monumentelor istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare; elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele golurilor, decorațiile existente se vor păstra și restaura;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost concepută și executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă. Împărțirea tâmplăriei va prelua tipologia tradițională de împărțire cu două canate, care la rândul lor vor fi reîmpărțite în două ochiuri fixe.

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii, lemnul va fi tratat și vopsit (dacă este cazul);

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;

### **Acoperișuri:**

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din lemn, în patru sau mai rar în două ape.

Se vor utiliza învelitori din țiglă ceramică de tip solzi, presate sau trase respectiv șindrilă, șiță din lemn;

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din spațiul public;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii);

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elementele pentru scurgerea apelor



pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau a tablei arămite; dacă se va folosi tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Se vor reface coșurile de fum existente iar cele noi se vor realiza după modelele existente;

### **Alte elemente**

Elementele din lemn ca: scări, prispe, stâlpi, galerii de legătură, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, fungicid iar vopsitoriile cu culori vor fi supuse aprobării specialiștilor; în cazul degradării elementelor din lemn, se vor realiza replici identice după modele existente;

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, parapeți metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale);

Firmele comerciale din aceste zone, care anunță o activitate comercială, vor fi realizate cu materiale tradiționale și cu modele adaptate atât ca dimensiuni cât și ca grafica zonei istorice și tradițiilor locale;

### **Construcții anexă**

Construcțiile anexe se vor amplasa retrase față de frontul stradal;

Se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal;

Anexele agricole (șuri, grajduri) își pot schimba funcțiunea cu condiția păstrării sau reconstituirii volumetriei, și a aspectului exterior/a materialelor tradiționale;

### **Spații publice**

Reabilitarea acestora se va face pe baza recomandărilor existente în cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism – articolul 8 Circulații și accese, a unor studii tehnice de specialitate și pe baza unui studiu istoric. Vor fi protejate aleile pietonale/semi carosabile și spațiile publice care păstrează caracteristici tradiționale. Se interzice utilizarea îmbrăcăminților de asfalt pentru realizarea părților pietonale pentru spațiile publice valoroase.

### **Se interzice:**

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre, obloane și porți de



intrare) cu excepția ușilor ferecate și a porților tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile care pot fi incluse în lista monumentelor

- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, etc.)
- materiale de construcție cu caracter provizoriu sau inadecvat (azbociment, materiale plastice etc.)
- nu se admite închiderea pridvoarelor.

### **Reguli pentru clădirile noi**

Clădirile noi cât și clădirile existente neutre vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă.

Arhitectura clădirilor noi poate fi de factură modernă ca expresie arhitecturală, în acord cu caracterul zonei, materialele utilizate pot fi lemn, zidărie din cărămidă sau piatră.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii, stâlpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

Tâmplăria (uși și ferestre) va fi realizată din material lemnos și va putea fi vopsită în tente de maro, maro-închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis (culorile specifice în localitate).

Raportul plin – gol va fi cel specific zonei, se interzice realizarea unor suprafețe vitrate mari. Forma golurilor va fi cea tradițională dominant verticală, de asemenea se va prelua și tipul de împărțire tradițională a golurilor.

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare cărămiziu, maron deschis sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă;

Mobilierul urban se va realiza din materiale tradiționale și va păstra specificul zonei;



**Se interzic următoarele:**

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale, utilizarea elementelor din inox sau a altor metale strălucitoare, utilizarea unor culori stridente, a învelitorilor din bitum, țigle și plăci metalice, a plăcilor din plastic, etc;

Realizarea unor acoperișuri curbate cu pante inegale, utilizarea unor coame suprapuse, a unor elemente nespecifice zonei.

Construirea unor terase la nivelul mansardei sau de lucarne agresive ca formă și volum.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori



sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- minimum 50% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, grădină sau livadă, de regulă dispus în partea posterioară a parcelei;

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

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

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn, zidărie tencuită sau metal continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (ulucă lemn). Împrejmuirile spre stradă vor respecta înălțimea gardurilor tradiționale existente și se vor raporta la împrejmuirile parcelelor vecine (stânga, dreapta).

Împrejmuirile laterale vor putea fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), sau cu piatră de munte, precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice.

Se interzice realizarea porților din foi metalice opace, nespecifice zonei;

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

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

Procentul de ocupare al terenului va respecta specificul parcellarului tradițional.

**POT max = 30%**

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

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

**CUT maxim = 0,6 mp.ADC/mp.teren**



## ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: A

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona de activități productive cuprinde următoarele subzone funcționale:

**A1** - subzona unităților agricole (activităților agrozootehnice)

**ID** - subzona activităților industriale și depozitare

### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

**A1** - Ferme agrozootehnice, spații de producție a nutrețului

- Livezi, pepiniere
- Sere și solarii
- Silozuri, fânare

**ID** - Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare (stații de întreținere auto, benzinări);

Producție manufacturieră;

Comerț, alimentație publică

**A1+ID** - Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;

**A1+ID** - Accese pietonale și carosabile;

- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare.



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

**A1+ID** – activitățile actuale cât și extinderea acestora va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

Se pot localiza cu aceleași condiții următoarele funcțiuni:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

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

Amplasarea unităților productive și a fermelor zootehnice se va face respectând condițiile stabilite de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 precum și respectând legislația de mediu aflată în vigoare.

În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

**A1+ID** – Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

**A1+ID** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).



## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**A1+ID** - noile clădiri se vor retrage de la aliniament cu minim 5.00 metri;

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

**A1+ID** - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei dacă aceasta este zona de demarcație dintre acest UTR și alte zone; se va respecta o retragere de minimum 6.00 metri față de această limită, în care se vor realiza perdele vegetale pentru protejarea zonei vecine.

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

**A1 + ID** - distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

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

### **A1 + ID**

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

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**A1+ID** - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**



**A1+ID** - 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, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**A1+ID** - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12.00 metri.

Excepție fac coșurile sau instalațiile tehnice necesare funcționării.

Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

Pentru înălțimi mai mari documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**A1+ID** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**A1+ID** - este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.



Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**A1 + ID** - se vor prevedea plantații de talie medie, cu rol de protecție, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Pentru **UTR ID** se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**A1 + ID** - împrejuririle spre stradă pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate atât din materiale transparente cât și din materiale opace.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

**A1+ID - POT max = 60%**

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**A1+ID - CUT volumetric = 7,2**



## ZONA SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT: SP

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, spațiile verzi aferente altor funcțiuni dar și zonele de sport agrement și loisir.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

**SP1** – subzona de parcuri, scuaruri și spații verzi publice cu acces nelimitat

**SP2** – subzona de spații de sport, loisir și agrement în aer liber

**SP3** - subzona spațiilor verzi pentru protecția apelor

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

##### Pentru SP1 și SP2

- Spații plantate amenajate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Trasee pietonale și cicliste;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică, comerț și activități culturale (spații expoziționale, biblioteci);
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;

##### Pentru SP1

- Parcuri, scuaruri și alte spații publice plantate cu acces public nelimitat
- Zone pentru picnic;

##### Pentru SP2

- Dotări de agrement și loisir
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și dotările necesare aferente (vestiare, grupuri sanitare );
- Spații verzi pentru amplasarea corturilor (zonă de camping)
- Căsuțe destinate cazării în zonele de campare și dotările aferente (grupuri sanitare)

##### Pentru SP3



- conform legilor și normelor tehnice în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

- parcaje
- căi de comunicație

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

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

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

#### **Pentru SP1, SP2 și SP3**

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

-se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

**Pentru SP1 și SP2**- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

**Pentru SP3** - lățimea zonei verzi de protecție va respecta normele în vigoare Legii 107/1996 (legea Apelor).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**Pentru SP1 și SP2** - Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:

- Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor).

**Pentru SP3** – fără precizări



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

**Pentru SP1 și SP2** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**Pentru SP3** – fără precizări

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

**Pentru SP1 și SP2** - Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii

**Pentru SP3** – fără precizări

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:

- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Pentru SP1 și SP2**

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

**Pentru SP3** – fără precizări

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**Pentru SP1 și SP2**

- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P+1** niveluri (max. 6.00 metri);

- **Pentru SP3** – fără precizări

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**Pentru SP1 și SP2**

Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:



- Aspectul construcțiilor nu va deprecia mediul natural și va fi în concordanță cu spațiile plantate.

- Se vor utiliza materiale locale.

**Pentru SP3** – fără precizări

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Pentru SP**

Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:

- Este necesară extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

- Se recomandă, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

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

- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

- Scurturile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 metri. Înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare



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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**Pentru SP1 – POT (construcții, circulații, platforme) = max. 10%**

**Pentru SP2 – POT (construcții, circulații, platforme ) = max. 25%**

**Pentru SP3 – fără precizări**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Pentru SP1 - CUT max. = 0,2**

**Pentru SP2 – CUT max. = 0,5**

**Pentru SP3 – fără precizări**



## **ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ –DS**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona cu destinație specială cuprinde funcțiunile coordonate de Ministerul Apărării Naționale respectiv de Ministerul de Interne. Astfel în cadrul acestei zone se află următoarele funcțiuni:

Unități militare;

Unități de protecție civilă;

Unități de poliție și jandarmerie;

Unități de pompieri;

Unități ale serviciilor de informații;

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare, ținând cont de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și compleările ulterioare, art. 43 lit. a) cu privire la autorizarea construcțiilor cu caracter special.

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât zonă cu destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții care să urmărească dezvoltarea integrată a zonei.

**Conform Hotărârii de Guvern nr. 62 din 07.02.1996 este obligatoriu avizul Statului Major General pentru:**

**- orice fel de construcții ce urmează a fi executate la o distanță mai mică de 2.400 m față de obiectivele speciale situate în extravilan;**

**- toate construcțiile care vor fi executate în vecinătatea obiectivelor militare situate în intravilan, pe parcele limitrofe, precum și a celor situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, în condițiile prevederilor legale în vigoare.**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLELE 1 – 3 : fără precizări.**



Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

**ARTICOLELE 4 – 13** : fără precizări.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20 metri** și **minim 1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 – 5,00 metri** distanța, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;

- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50 metri** înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

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

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

**POT maxim** conform normelor specifice – **recomandabil 50 %**.

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

**CUT** conform normelor specifice - **recomandabil 1,5**



## **ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE – C**

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (subzona funcțională **C1**) și feroviară (subzona funcțională **C2**) și aeriană (subzona funcțională **C3**).

### **C1 – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

Pentru intersecția dintre DN7 și DJ 702 și intersecția dintre DN7 și traseul de trafic greu de tranzit nou propus (marcate pe planșa de circulații) se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ iar celelalte intersecții vor fi realizate în baza unor proiecte tehnice.

Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.**

- Reabilitarea, modernizarea, repararea arterelor de circulație, intersecțiilor propuse pentru amenajare, precum și a podurilor și podețelor se poate face doar în



condițiile legii.

- Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

- Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- conform art. 47 din OG 43/1997, *Pentru evitarea congestionarii traficului in afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,0 m de la marginea partii carosabile in cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor internationale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean. Prin constructii care genereaza trafic suplimentar se au in vedere unitati productive, complexe comerciale, depozite angro, unitati tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidentiale, parcuri industriale, precum si orice alte obiective si/sau constructii asemanatoare in care se desfasoara activitati economice.*

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.**

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

- **Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:**

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: 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.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară;

- 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.

**ARTICOLELE 4 – 7** : conform studiilor de specialitate

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ**

- Conform studiilor de specialitate.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform studiilor de specialitate.



- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

### **C2 – SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată art. 29 din Ordonanța de urgență 12 din 7 iulie 1998 (OUG 12/1998) prevede **instituirea zonei de siguranță și a zonei de protecție pentru infrastructura feroviară publică.**

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20.0 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100.0 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.



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

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferata de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termo-tehnologie și canale libere.

Art. 33 din OUG 12/1998 prevede că (1) traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație respective a oricăror daune produse la infrastructura feroviară.

(2) Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

## **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzice construirea de orice fel în **zona de siguranță a căii ferate**. (În prezentul regulament prin **zona de siguranță a căii ferate** se înțelege fâșia de teren de 20,00 metri de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.)

În **zona de siguranță** și **în zona de protecție** a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic următoarele:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren,



surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri 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 precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului;

e) amplasarea depozitelor de deșuri metalice (fier vechi), a gropilor de gunoi menajer;

f) amplasarea stațiilor de epurare sau a gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;

g) amplasarea incintelor industriale și depozitelor cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

h) se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.

i) construcții placate cu materiale strălucitoare;

Sistematizarea verticală a terenului inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

Totodată **în zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice construcțiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcări, etc.) și instalațiile neferoviare sunt interzise.

**În zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice amplasarea construcțiilor și instalațiilor terților se face numai cu avizul CNCF "CFR" – SA și cu acordul Ministerului Transporturilor, fiind interzise funcțiunile ce afectează activitatea feroviară.

De asemenea, având în vedere faptul că imaginile de pe calea ferată oferite călătorilor constituie o carte de vizită pentru localitate se recomandă ca zonele adiacente acestora să beneficieze de o minimă amenajare peisajeră.

Nu se recomandă amplasarea de locuințe în zona de protecție a căii ferate datorită neajunsurilor create de aceasta (poluare fonică și vibrații datorate trecerii trenurilor). Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșuri de felul celor de la punctului d) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de transvazare sau de



depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

## **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

Conform documentațiilor și studiilor de specialitate.

**ARTICOLELE 4 – 7** : conform studiilor de specialitate

### **ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Cu următoarele condiționări:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ**

- Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;



### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va asigura preepurare apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Orice parte vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

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

Conform documentațiilor și studiilor de specialitate

### **C3 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE AERIANĂ**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Această subzonă va cuprinde dotările, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii aerodromului Topoloveni. Autorizarea construcțiilor din cadrul acestei zone se va emite în temeiul legislației în vigoare (*Ordin nr. 735 din 09.06.2015 - Ordin pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile romane privind stabilirea zonelor cu servituti aeronautice civile si a conditiilor de avizare a documentatiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana si/sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei RACR-ZSAC, editia 1/2015*).

Pentru lucrări în zona aerodromului și în vecinătatea zonei de servitute a acestuia, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.



## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

- aerodrom, instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor de transporturi aeriene pentru bunuri și persoane;

- instalații specifice de dirijare și protecție;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi aeriene;

lucrări de terasamente și infrastructură necesare funcțional.

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

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face în mod obligatoriu cu respectarea legislației specifice domeniului aviației pe baza unui aviz emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

- construcții și amenajări cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția de a nu introduce factori suplimentari de poluare în zonă și cu respectarea limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

- construcțiile admise vor fi balizate în sisteme de zi și de noapte;

- se vor respecta în mod obligatoriu servituțile și zonele de protecție impuse de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

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

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

- se interzice: amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare, decantoare etc.);

- instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei;

- instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene;



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

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau obținută printr-o servitute de trecere, legal instituită.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu respectarea prevederilor legislației din domeniul aviației.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;



- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se pot prevedea plantații de talie medie în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință respectând însă prevederile legislației din domeniul aviatic.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi realizate atât din materiale transparente cât și din materiale opace.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

**POT max = 60%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

**CUT max = 0,6**



## **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (cimitire): GC**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele aflate în imediata vecinătate a zonei GC (cimitire) trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Această zonă funcțională cuprinde cimitirele.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

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

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

- față de cimitire se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri.

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

- sunt interzise orice alte funcțiuni decât cele menționate la art 1 și 2

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

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

- Locurile de veci sunt dimensionate conform normelor specifice

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- fără obiect



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

- fără obiect

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

- fără obiect

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- accesele se vor dimensiona conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului benzilor de circulație;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara benzilor de circulație

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- în cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 9,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E, cu excepția clădirilor de cult.

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- se vor asigura puncte de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și



altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum **2,00 metri**, de asemenea acestea vor fi dublate de garduri vii sau de vegetație de aliniament;

- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- fără obiect

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

- fără obiect



## **ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ: TE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Zona reunește toate funcțiunile care asigură echiparea edilitară, serviciile de salubritate, transportul în comun.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

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, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei TE trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

Zona cuprinde construcțiile și amenajărilor pentru echipare edilitară.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

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

- construcții, instalații și amenajări pentru echipare edilitară;
- birouri și clădirile administrative aferente;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

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

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare;

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

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;



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

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

- Conform studiilor de specialitate și a studiilor de mediu;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice străzii pe care se amplasează; astfel: se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri;

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- Accesele se vor dimensiona conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.



### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de **10,00 metri**.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare;
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;



### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- În cazul în care echipamentele dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **200 mp**.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- Se vor asigura în cadrul parcelei zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- Împrejmuirile spre stradă pot fi transparente cu înălțimi de maximum **2,00 metri** din care un soclu de **0,60 metri**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIMUM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

**POT maxim = 50%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

**CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren**



## **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a localității se impun următoarele restricții, definite astfel:

**TA – TERENURI AGRICOLE**

**TF – TERENURI FORESTIERE**

**TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

**TP – ZONE NATURALE PROTEJATE**

**TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

**TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **REGULI GENERALE :**

Autorizarea construcțiilor în extravilan se face în condițiile și respectând prevederile stabilite de legislația în vigoare.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului se poate face numai cu respectarea prevederilor legale și numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, cu excepția celor permise prin lege.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili și aviza în condițiile legii de autoritățile abilitate în domeniul respectiv.

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, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, în afara celor introduse prin prezenta documentație se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și **condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea**



### **obiectivelor de utilitate publică.**

Se impune evitarea realizării de împrejmuiri pentru parcelele agricole. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejmuiri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural.

Anexele agricole nu vor avea suprafețe mai mari de 50 mp. arie desfășurată construită și nu vor avea mai mult de un nivel suprateran.

### **TA – TERENURI AGRICOLE**

Terenurile agricole din extravilanul orașului Topoloveni au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

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

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este strict interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările



aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili și aviza în condițiile legii de autoritățile abilitate în domeniul respectiv.

Conform Ordonanța de urgență nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, art 5 Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor

### **TF – TERENURI FORESTIERE**

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Topoloveni au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

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

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile Legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului Apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și



echipamente aferente acestora, conductele magistrale de transport gaze și petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii – se aprobă conform legislației în vigoare.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 50 m de liziera pădurii, se va obține avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care raspunde de silvicultura.

**Conform Codul Silvic din 19.03.2008 (Republicarea 1 din 2015) art. 7 (4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.**

#### **TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

Terenurile aflate permanent sub ape din extravilanul orașului Topoloveni au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

#### **TP – ZONE NATURALE PROTEJATE**

Terenurile ocupate de zone naturale protejate din extravilanul orașului Topoloveni au fost delimitate în cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ: Sitului de protecție acvifaunistică ROSPA0062 – Lacurile de acumulare de pe Argeș.

Terenurile ocupate de zone naturale protejate se supun prevederilor art. 8 din



Regulamentul General de Urbanism, respectiv Planului de Management și Regulamentului Sitului de protecție acvifaunistică ROSPA0062 – Lacurile de acumulare de pe Argeș.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

### **TN – TERENURI NEPRODUCTIVE**

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul orașului Topoloveni au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ. Autorizarea construcțiilor în aceste zone se face cu respectarea prevederilor stabilite de legislația în vigoare.

Utilizări admise: exploatare agregate minerale, etc.

### **TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE**

Cuprinde terenurile ocupate de căile de comunicație rutieră **(TC1)**, căile de comunicație feroviară **(TC2)** respectiv căile de comunicație aeriană **(TC3)**.

Se vor respecta zonele de protecție/siguranță și normele tehnice specifice în vigoare fiecărui tip domeniu.



#### IV. ANEXE

### **ANEXA 1 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil (Republicarea 1 din 2011) – cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu modificările și completările ulterioare (forma aplicabilă 25.06.2018);
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice la Legea nr. 350/2001
- Legea nr. 18/1991 (Republicarea 1 din 1998) a fondului funciar – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 23.05.2019);
- Legea nr.50/1991 (Republicarea 2 din 2004) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 09.01.2019);
- Legea nr. 10/1995 (Republicarea 2 din 2016) privind calitatea în construcții – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 12.05.2019);
- Legea nr. 7/1996 (Republicarea 3 din 2015) privind cadastrul și publicitatea imobiliară – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 23.05.2019);
- Legea nr. 107/1996 a apelor – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 05.11.2018);
- Legea nr. 33/1994 (Republicarea 1 din 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică – republicată, cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 08.07.2011);
- Ordonanța nr. 43/1997 (Republicarea 1 din 1998) - Ordonanța privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 02.07.2018)
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 29.11.2016);
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național



- Secțiunea a III-a- zone protejate – cu modificări (forma actualizată aplicabilă 06.09.2016);

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Secțiunea IV: Rețeaua de localități - cu modificările și completările ulterioare;

- HGR nr. 525/1996 (Republicarea 1 din 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare – forma actualizată aplicabilă 30.12.2014;

- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;

- Ordinul ministerului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 31.10.2018);

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- Ordin nr. 129 din 25.08.2016 - Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;



## **ANEXA 2 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Topoloveni**

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI** - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE** - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, (Legea 50/1991)

- **ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

- **ALINIERIA CLĂDIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

- **CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU** - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se



autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)

- **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, ([www.dexonline.ro](http://www.dexonline.ro)) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

- **DEMISOL (prescurtat: D)** - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);

- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor 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, (Legea 350/2001).

**Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează



adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;

- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii, (Legea 350/2001).

- **INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE** –organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, (www.dexonline.ro)

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **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 refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- **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.

- **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)** - regula urbanistica potrivit careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatii de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa, (Legea 350/2001).

- **ÎMPREJMUIRI** - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a



parapetului terasei.

- **MANSARDĂ (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

- **MOBILIER URBAN** - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)

- **PARCELA** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

- **PARCELARE** - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)

- **SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).

- **SUBSOL (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99



Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

- **SUPANTĂ** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

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

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001).

- **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, (Legea 350/2001).

- Prin **ZONĂ DE PROTECȚIE** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (OUG nr. 7/2011, art.1, pct 42)

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală,



relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural – cf. Art. 9. alin. (1) din Legea nr. 422/2001.

- **ZONELE PROTEJATE** sau **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE** (prescurtate ZCP), sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu – cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, nr. 43.

- **FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ZONEI REZIDENȚIALE** – reprezintă serviciile publice de proximitate, de importanță locală, destinate preponderent locuitorilor zonei. Pentru a putea fi încadrate în UTR-urile rezidențiale acestea trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să nu genereze transporturi grele;
- depozitarea aferentă acestor activități să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

**Conform prezentului regulament, funcțiunile complementare zonelor rezidențiale sunt:**

- **structuri de vânzare** cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar

- **alimentație publică**: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină

- **unități de cazare turistică** cu capacitate redusă (maxim 8 camere)

- **unități de practicare a sportului** (UPS) de proximitate: terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir

- **servicii cu acces public**: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii

IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studio foto / video, filială



de bibliotecă /mediatecă, servicii funerare etc

- **cabinete și birouri pentru profesii liberale (Servicii profesionale)**– cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, etc)

- **mici activități manufacturiere** – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc.

Întocmit,  
Urb. Constantin OLTEANU

Urb. Dana APOSTOL