

**PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CIOFRINGENI ,
JUDEȚUL ARGEȘ**

**- VOLUMUL II -
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

- L - Zona pentru locuinte
- IS - Zona pentru institutii si servicii
- ID - Zona pentru unitati industriale si depozitare
- M - Zona Mixta
- A - Zona pentru unitati agricole
- C - Zona pentru cai de comunicatie
- SP - Zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- GC - Zona pentru gospodarie comunală
- TE - Zona pentru echipare edilitara

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- TC - Terenuri ocupate de cai de comunicatie
- TN - Terenuri neproductive

VI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

VII. ANEXE

1. Termeni utilizati in R.L.U.

- obligativitatea conservării calității perspectivelor către elementele majore de peisaj și către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros.
- configurarea spațiului public, în special în zonele ce păstrează încă numeroase elemente construite tradiționale, în vederea obținerii unei calități sporite a spațiului public
- legarea elementelor de peisaj natural - apa, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și de percepere a imaginii satelor.
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic construcțiilor tradiționale (parter înalt din zidărie, etaj cu prispă) în zonele în care coerența frontului la stradă a fost păstrată.
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți din lemn, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni/reface prin aceste intervenții, la arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere calitativ cât și coloristic.
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în front (distanța față de aliniament, orientare a fatadelor clădirii față de stradă și de punctele cardinale).

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA CIOFRINGENI 2017****I. DISPOZITII GENERALE****1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

Stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Odata aprobat, împreună cu PUG-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.

- H G R nr. 525/1996 (republicata) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Legea nr. 351/2001, privind PATN – sectiunea IV – Reteaua de localitati;
- Legea nr. 50/1991 (republicata), privind autorizatia executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 (republicata) privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 (republicata) privind cadastrul si a publicitatii imobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea nr. 107/1996 apelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificarile si completarile ulterioare;
- LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (republicata) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a -- zone protejate;
- Legea 24/2007 (republicata) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor;
- O U G nr.12/1998 (republicata) privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O U G nr.195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLP, MI, MApN, SRI pentru aprobarea *Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului*, precum si a *Documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor*;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei*, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „*Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic general*”, indicativ GP038/99;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 2217/2005 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare* nr. 1.270 din 16 iunie 1999 de aplicare a Hotărârii Guvernului nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apa a satelor,

conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 211/1999 și amenajarea teritoriului.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației, cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul administrativ al comunei Ciofringeni de la data aprobării sale în Consiliul Local împreună cu Planul urbanistic general al comunei, constituindu-se în temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, emiterii certificatelor de urbanism, precum și a autorizării executării lucrărilor de construire a obiectivelor de investiții.

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Ciofringeni 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 funcționale, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora și constituie instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al localității.

Prezentul R.L.U. preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu aprobate de Consiliul Local al comunei Ciofringeni, în perioada 2000-2012, în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale caror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al comunei Ciofringeni.

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii, aplicabile pe teritoriul unității administrativ teritoriale, până la nivelul parcelei cadastrale contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere adreptului de construire.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.G., conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții ce vor fi transmise solicitanților la emiterea certificatelor de urbanism..

La emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, pe lângă prevederile P.U.G. și R.L.U. aferent, autoritatea locală competentă va avea în vedere respectarea actelor normative în vigoare, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, și va lua în considerare și următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost cunoscute sau luate în considerare la elaborarea P.U.G.

3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Acesta este un regulament cadru și are atât un caracter director, cât și

de reglementare si reprezinta principalul instrument de planificare operationala, constituind baza legala pentru realizarea programelor si actiunilor de dezvoltare.

Autorizarea constructiilor în baza prezentului RLU se poate face direct, daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- destinatia constructiei propuse este admisa prin prezentul RLU pentru terenul respectiv
- terenul este construibil în conditiile cap II, art 4-6 din prezentul RLU
- prin PUG nu este instituita o interdicție sau restrictie de construire in vigoare la data solicitării AC

Pentru situatiile în care nu sunt indeplinite conditiile de la punctul anterior, administrația publică locală poate solicita, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu în condițiile Legii nr. 350/2001. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice zonei funcționale din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

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 P.U.Z.-uri, realizate și aprobate conform legii.

Modificarea prin P.U.Z.-uri a reglementărilor aprobate prin prezentul P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât pentru teritoriul studiat, cât și pentru cel învecinat, în sensul în care, nu este permisă schimbarea prin PUZ a destinației terenurilor prevăzute în PUG pentru locuire individuală decât pentru realizarea de locuințe colective de mici dimensiuni sau a unor servicii publice necesare bunei funcționări a zonei rezidențiale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care noile reglementări nu contravin RGU și legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent

3.3. Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Ciofringeni din 2000. Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației și pot fi prelungite în condițiile legii. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor de urbanism emise anterior și care nu au produs efecte juridice, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri emiterea unui CU cu prescripțiile prezentului regulament.

3.4 Implementarea Planului Urbanistic General

În vederea asigurării implementării Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltării urbanistice ale comunei Ciofringeni.

Corelat cu obiectivele strategice și cu proiectele pe axe prioritare, se identifică următoarele programe cu proiecte specifice prioritare, pentru comuna Ciofringeni pentru următorii 10 ani:

PROGRAM DE EFICIENTIZARE A SISTEMULUI DE TRAFIC

1. Elaborarea PUZ-urilor obligatorii pentru stabilirea tramei stradale si a dotarilor de interes public necesare pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan;
2. Realizarea de noi drumuri de deservire locală, publice sau private deschise circulației publice, pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan
3. Modernizarea drumului judetean 659;
4. Amenajarea intersectiilor dintre DN65, DN65B si strazi;
5. Amenajarea statiilor de transport in comun de-a lungul arterelor principale si in zona garilor CF, a zonelor de interes public si a aerodromului;

PROGRAM DE EXTINDERE SI MODERNIZARE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

1. Extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare, in conformitate cu proiectul tehnic aprobat, realizat anterior;
2. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și canalizare pentru buna funcționare a zonelor introduse în intravilan
3. Extinderea retelelor de gaze naturale, cablu TV, internet și telefonie, în funcție de necesitățile populației

PROGRAM DE AMENAJARE SI INTRETINERE A SPATIILOR VERZI

1. Amenajarea spatiilor verzi adiacente drumurilor (plantatii de aliniament);
2. Implementarea spatiilor verzi, parcurilor in zonele noi introduse in intravilan;

PROGRAM DE INCURAJARE SI DEZVOLTARE A ACTIVITATILOR DE LOISIR

1. Amenajarea malurilor raului Neajlov in zonele introduse în intravilan, in vederea promenadei, a petrecerii timpului liber;
2. Amenajarea pistelor de biciclisti de-a lungul arterelor principale;
3. Amenajarea unui punct de informare (in sediul primariei);

PROGRAM DE DEZVOLTARE A ACTIVITATILOR ECONOMICE

1. Realizarea unor zone comerciale si de servicii de-a lungul DN65B, in parteneriat public-privat.
2. Realizarea unei zone mixte industriale si de servicii de-a lungul DJ659, in parteneriat public-privat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Planul Urbanistic General si prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele protejate si de protectie a cladirilor cu valoare arhitecturala, identificate prin studiul istoric, zonele care au un regim special de protectie prevazut in legislatie, zonele de risc natural, zonele cu interdictie temporara ori definitiva de construire, si zone in care se preconizeaza operatiuni urbanistice de regenerare urbana.

Pentru zonele amintite anterior, la eliberarea autorizatiilor de construire se va analiza indeplinirea tuturor cerintelor legale speciale alaturi de indeplinirea cerintelor prevazute in prezentul regulament de urbanism.

1.1. Terenurile agricole din extravilan

Terenurile agricole din extravilan: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestiera, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agro-zootehnice,

amenajarile 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 productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații, pasuni, fanete, sere, solarii, etc.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan, permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Ulterior aprobării Planului General de Urbanism P.U.G., pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe baza de planuri urbanistice zonale P.U.Z., aprobate potrivit legii.

1.2 Terenurile agricole din intravilan

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

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

1.3 Suprafețe acoperite de ape (balti, lacuri, rauri)

Conform Adresei cu nr. 200/07.10.2015 obținută de la Administrația Națională "Apele Române" – Administrația Bazinală Olt, pe teritoriul Comunei CIOFRINGENI sunt impuse următoarele condiții:

- amplasarea de obiective socio-economice în apropierea albiilor rețelelor hidrografice existente se va face în baza unor studii hidrologice de detaliu, în vederea stabilirii clare a limitei de inundabilitate;

- se va solicita aviz de gospodărire a apelor la ABA Argeș-Vedea pentru toate lucrările care se vor construi pe ape sau care vor fi în legătură cu apele (rețele de alimentare cu apă, canalizare/epurare ape uzate, traversări cursuri de apă, poduri/podete, lucrări de apărare împotriva inundațiilor, etc);

- realizarea măsurilor propuse pentru salubritate și gestionarea deșeurilor vor urmări încadrarea în prevederile stabilite în cadrul "Sistemului de management integrat al deșeurilor menajere" din jud. Argeș;

- se vor respecta zonele de protecție față de albiile cursurilor de apă și față de lucrările hidrotehnice stabilite conform Legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa 2;

Conform legii Apelor nr. 107 / 1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 16, pct. (1-a), se interzice punerea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare.

1.4. Resursele subsolului

Pe teritoriul Com. **CIOFRINGENI** există sonde și conducte aparținând OMV Petrom S.A. care traversează teritoriul administrativ, în mai multe direcții. Conform aviz nr. 4922/18.07.2017, zonele de siguranță pentru aceste obiective sunt:

- 5 m față de traseul conductelor de titei Petrom, de o parte și de alta a axului conductei;
- față de gura de sonde se vor respecta următoarele distanțe minime de amplasare a construcțiilor:

- * 50 m pentru constructia de locuinte, zona de protectie si siguranta a sondelor Petrom;
- * 35 m pentru constructiile industriale si social administrative.

În aceste zone de siguranță, autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Argeș sau Consiliul Local al com. Ciofringeni, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Mentionăm că, acolo unde este cazul, pentru autorizațiile de construire trebuie solicitat avizul OMV Petrom în Certificatul de Urbanism.

1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea apelor din mal în mal, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

1.6. Zone construite protejate

Pe teritoriul com **CIOFRINGENI**, se identifică monumente istorice

Elementele considerate obiective de arhitectură tradițională – biserici, locuințe, anexe gospodărești sunt identificate și marcate în planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională. Pentru aceste imobile - sunt permise intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare a existentului, iar autorizarea intervențiilor în zonele respective se va face în conformitate cu legislația în vigoare.

În jurul acestor elemente considerate obiective de arhitectură tradițională au fost constituite zone de protecție marcate în regulamentul de urbanism

Construirea în zone construite protejate Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural și construit de interes național marcate în planșa REGLEMENTĂRI din cadrul PUG se va face numai după elaborarea și aprobarea acestuia, cu avizul conform al Direcției Județene de Cultură, (DJC) din cadrul Ministerului Culturii. Autorizarea executării construcțiilor în zone ce cuprind valori de patrimoniu cultural și construit de interes local declarate și delimitate prin hotărârea consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate de pe raza județului subordonate Ministerului Culturii și Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului. Autorizarea lucrărilor de construcții ce au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se face cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției județene de (DJC), în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii. Zonele de protecție se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite în colaborare cu organele specializate și autoritățile publice locale. Acestea vor fi marcate în planurile de urbanism, delimitate topografic dar și în teren prin atenționarea zonei de monumente protejate cu un semn distinctiv și de asemenea inscripționarea monumentului. Pentru fiecare monument sau grupare de monumente zonele vor fi protejate conform dispozițiilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. În zonele protejate (detaliată la fiecare zonă funcțională ce cuprinde monumente istorice) care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și

situri cu statut de muzeu) sunt permise numai lucrari de întreținere, reabilitare a construcțiilor existente, amenajare incinte precum și lucrări pentru asigurarea confortului edilitar, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate. Pentru autorizarea construcțiilor aflate în raza de 200 m distanță față de monumente, pe limite de proprietate conform delimitării topografice, se va solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

Aceste monumente sunt menționate în lista monumentelor istorice aprobată de Ministerul Culturii și Cultelor, - AG-II-m-A-13596/Biserica Sf. Nicolae – sat Ciofringeni, construită în 1816

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

2.1. Zone de protecție sanitară

Între obiectivele care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, dar pot afecta și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Astfel, în cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele (conf. Ordin 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*):

- Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete:	50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete:	50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	500 m
- Ferme de pasări, între 51 - 100 de capete:	50 m
- Ferme de pasări, între 101 - 5.000 de capete:	500 m
- Ferme și crescătorii de pasări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m
- Ferme de ovine, caprine:	100 m
- Ferme de porci, între 7 - 20 de capete:	100 m
- Ferme de porci, între 21 - 50 de capete:	200 m
- Ferme de porci, între 51 - 1.000 de capete:	500 m
- Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete:	1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 - 5.000 de capete:	100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	200 m
- Ferme și crescătorii de struți:	500 m
- Ferme ai crescătorii de melci:	50 m
- Spitale, clinici veterinare:	30 m
- Grajduri de izolare și carantina pentru animale:	100 m
- Adaposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	100 m
- Abatoare, targuri de animale vii ale bazelor de achiziție a animalelor:	500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:	500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:	1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semintelor)	200 m
- Stații de epurare a apelor uzate:	300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate):	100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:	300 m
- Paturi de uscare a namolurilor:	300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea namolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deseuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deseuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m

- Statie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
- Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi si ateliere de taiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire si incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie).....	50 m
- Rampe de transfer deseuri	200 m

Pentru zonele mai sus mentionate este necesar avizul Directiei de Sanatate Publica.

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesita protectie speciala (spitale, centre de sanatate, creae, gradinite, scoli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa in asa fel incat sa li se asigure o zonade protectie de minimum **50 m** fata de locuinte, de arterele de circulatie sau de zonele urbane aglomerate.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv functiuni complementare – învățământ), amplasate in zona de protectie a cimitirelor, se recomanda urmatoarele masuri posibile de remediere a acestei disfunctionalitati (masuri adoptate prin sprijinul administratiei locale):

- interzicerea utilizarii puturilor forate proprii si obligativitatea racordarii la rețeaua publica de alimentare cu apa;
- in cazul forajelor care exploateaza acvifere de adancime sub presiune, se instituie zona de protectie sanitara cu regim sever, cu o raza de **10 m**;
- plantarea intensiva in proximitatea cimitirelor.

Pentru captarile din cursurile de apa, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi determinata dupa caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunile minime ale acesteia vor fi de:

- **100 m**, pe direcția amonte de priza;
- **25 m**, pe directia aval de ultimele lucrari componente ale prizei;
- **25 m** lateral, de o parte ei de alta a prizei.

Masuri cu privire la exploatarea si amenajarea terenurilor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie pot fi exploatate agricol de catre detinatorii acestora, dar cu respectarea conditiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica*.

Masuri cu privire la utilizarea suprafetelor incluse in zonele de protectie sanitara cu regim sever

Terenurile cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatarii si intretinerii sursei, constructiei si instalatiei de alimentare cu apa.

Masuri referitoare la protectia sanitara a constructiilor si instalatiilor:

Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru statiile de pompare, instalatiile de imbunatatire a calitatii apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, statii de dezinfectie si altele asemenea, rezervoarele ingropate, aductiunile si rețelele de distributie se va face cu respectarea urmatoarelor limite minime:

- statii de pompare, **10 m** de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- instalatii de tratare, **20 m** de la zidurile exterioare ale instalatiei;
- rezervoare ingropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale cladirilor;
- aducțiuni, **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distributie, **3 m**.

2.2. Zone de protecție si siguranta aferente culoarelor si rețelelor tehnico– edilitare

2.2.1. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop se va solicita **Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. și S.C Distribuție Energie Oltenia S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

Conform „Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” (Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007), Cap. V – Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de:

- 24,00 m pentru LEA între 1 și 110 kW;
- 37,00 m pentru LEA 110kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kW;
- 75,00 m pentru LEA 400kV.
- 81 m pentru LEA cu tensiunea de 750 kW.

Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate.

Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire.

Pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură.

Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,00 m de la limita zonei de protecție.

Pentru o stație cu tensiunea cea mai înaltă 220 kW, respectiv 400 kW este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

2.2.2. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop se va solicita **Aviz DISTRGAZ SUD REȚELE S.R.L.**, doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele și acopera parțial teritoriul comunei, fiind format din:

- Retea de distribuție gaze în regim de redusă presiune;
- Bransamente și posturi de reglare – măsurare la consumatori;

Reteaua de conducte de distribuție gaze, inclusiv bransamentele, sunt amplasate numai în domeniul public, cu respectarea distanțelor minime stabilite de I.6 – 1998

- Construcții publice și private minimum 2m
- Copaci minimum 1,5m
- Conducte canalizare minimum 1m
- Alte conducte minimum 0,6m
- Stalp LEA minimum 0,5m

Principalele elemente funcționale ale sistemului de distribuție gaze naturale sunt:

- racord la conducta magistrală de transport gaze naturale;
- stație de reglare - măsurare (SRM), care face trecerea de la regimul de presiune medie, la regimul de presiune redusă;
- rețea de distribuție gaze naturale, funcționând în regim de presiune redusă, realizat îngropat, din conductă de polietilenă de înaltă densitate, montate de-a lungul străzilor existente ale comunei;
- bransamente la utilizatori.

Conform “Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din

amonte și de transport gaze naturale” (norme tehnice aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr.1220/2006), trebuie să fie respectate următoarele distanțe minime pe orizontală dintre axa conductelor de gaze naturale.

- 20 m în cazul locuințelor individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;

- 20 m față de o clădire sau un spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, teatru de vară sau alt loc public) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive);

- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje (în vederea reducerii distanțelor restrictive de mai sus, până la distanța minimă de 20 m între construcții și conducte, se impun cheltuieli pentru creșterea gradului de siguranță al conductelor care vor fi suportate de către solicitant, conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art.190, litera a);

- 6 m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

- 6 m - parcuri auto;

- 6 m - păduri sau zone împădurite;

- 20 m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

- 50 m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;

- 30 m - depozite de G.P.L., carburanți, benzinării;

- paralelism cu drumuri:

- autostrăzi, drumuri expres – 50 m;

- naționale (europene, principale, secundare) – 22 m;

- de interes județean – 20 m;

- de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m;

- de utilitate privată – 6 m

- cimitire, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis) – condiționat; 20 m în cazul clădirilor cu până la trei etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul de ocupanți;

- 200 m pentru clădirile de patru sau mai multe etaje, fără să existe posibilitatea de reducere a acestei din urmă distanțe.

2.2.3. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz Conpet S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

- fibra optica – 5.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei;

- conducta gazolina – 20.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei;

- conducta etan – 10.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei.

2.2.4. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita **Aviz OMV-PETROM S.A.** Avizul se va solicita doar în zonele care sunt afectate de aceste rețele.

- conducta titei – 10.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei

2.2.5. Pentru aprobarea planurilor urbanistice zonale/detaliu, după caz, sau emiterea de autorizații de construire în vederea edificării de construcții, conform Legii nr. 50/1991, în

certIFICATELE DE URBANISM, ÎN ACEST SCOP, SE VA SOLICITA **Aviz Petrotrans S.A.** AVIZUL SE VA SOLICITA DOAR ÎN ZONELE CARE SUNT AFECTATE DE ACESTE REȚELE.

- conducta motorina – 20.00 m stanga/dreapta fata de axul magistralei

2.3. Zone de protecție a căilor de comunicație rutiera

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, a drumurilor expres și a drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

1. Zonele de siguranță, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt:

a) ale drumurilor 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.

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

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

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

2. Zonele de protecție, conform O.G. Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, sunt:

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

Categoria drumului	Autostrazi	Drumuri nationale	Drumuri judetene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea drumului	50.00 m	22.00 m	20.00 m	18.00 m

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

2.4. Zone de protecție a căilor de comunicație feroviara

La amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căilor ferate se va ține seama de :

- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR
- Nu se recomandă executarea de construcții pe terenurile rezervate dezvoltării căilor ferate
- Se vor respecta zonele CFR

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A. și al Ministerul Transporturilor.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se recomandă a fi interzise :

- a) depozite de deseuri (metalice – fiervechi, etc)
- b) gropi de gunoi menajer
- c) stații de epurare de orice fel
- d) gropi adânci ce acumulează ape meteorice
- e) incinte industriale și de pozite cu pericol de incendiu , explozie , poluarea mediului , a solului și pinzelor freatice
- f) organizări de șantier abandonate, cu utilaje și construcții degradate
- g) instalații poluante care afectează terasamentul liniilor ferate , ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviara

Zona de siguranță CFR cuprinde fașile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20.00 m, măsurată din axul căii ferate.

Zona de protecție CFR cuprinde fașile de teren limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenuri care servesc la funcționarea căii ferate în limita a 100.00 m distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată.

Pentru dezvoltarea comunei **CIOFRINGENI** și posibilitatea de a se putea construi în limita de protecție de 100.00 m a căii ferate, autoritățile competente ale comunei, împreună cu structura de urbanism a Consiliului local **CIOFRINGENI**, vor cere la fază de avizare a construcțiilor, avizul emis de către societatea competentă C.F.R. – Sucursala Regională de Căi Ferate Craiova pentru verificare și avizare.

2.5. Zone expuse la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri 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.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac cele care au drept scop limitarea efectelor acestora,

În cadrul comunei există **riscuri de inundații la debite catastrofale**, ce impun restricții din punct de vedere al construibilității. Zonele cu risc de inundabilitate se află pe malurile raurilor Neajlov și Dîmbovnic și sunt figurate în planșa de Reglementări Urbanistice U03A – Sat **CIOFRINGENI**

Conform studiului geotehnic, în comuna **CIOFRINGENI** avem:

a. Terenuri construibile cu amenajări - în această categorie se încadrează terenurile în pantă lină sau în apropierea cursurilor de apă. La aceste terenuri se impun lucrări de amenajare și consolidare cum ar fi: terasări, amenajări de torenți și cursuri de văi, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin, etc.

b. Terenuri neconstruibile - în această categorie sunt incluse zonele în pantă mare propice producerii alunecărilor de teren (vezi satul Valea Geamăna pe partea dreaptă a acestuia) și zonele supuse inundațiilor și fenomenului de eroziune, de ex. în zona limitrofă râului Argeș (vezi harta), unde fenomenul de eroziune poate produce prăbușiri de mal și devierea cursului râului precum și inundații.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza lucrări de construcții doar cu avizul /acordul/ autorizatia administratorului acestuia.

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

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

(4) Zonele de siguranță și protecție ale drumurilor publice clasificate sunt cele prevăzute în prezentul regulament la CAP. II, art. 2.2, dacă prin actele normative de specialitate nu sunt stabilite alte distanțe.

(5) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în intravilan, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

(6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilan, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sistemelor de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețelelor termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori a altor instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(7) Prin excepție, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană.

3.2. Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public sau, după caz, limita dintre un drum deschis circulației publice și proprietățile private cu acces la acesta.

(2) Amplasarea construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 5 pentru fiecare zonă funcțională, cu respectarea distanțelor prevăzute la art. 3.1, alin. 5.

(3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat .

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

- terasele în consolă, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20.

- Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă

echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

(5) În toate situațiile, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

1 Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 6 pentru fiecare zonă funcțională.

2 Orice derogare se reglementează pe bază de Planuri Urbanistice Zonale prin care se va analiza impactul modificării distanțelor minime asupra proprietăților învecinate, dacă prevederile

privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

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

(4) Regulile de amplasare față de limitele laterale se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, cu excepția teraselor descoperite amplasate pe sol, demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota terenului amenajat, în condițiile alin. 3 .

5 În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile dispuse pe fațadele perpendiculare pe limite, vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

6 Amplasarea construcțiilor noi în raport cu construcții existente pe aceeași parcelă se va face conform prevederilor stabilite în prezentul regulament, la CAP. IV, art. 7 pentru fiecare zonă funcțională.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la servitute sau la un drum privat deschis circulației publice sau utilizat în comun de mai mulți proprietari, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform alin.(2) al art.25 din H.G.525/1996, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

3. Prin autorizația specială de construire, precizată la alin. (4) al art. 25 din H.G. 525/1996, se înțelege actul emis de administrația drumului public , prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public (indiferent de categoria acestuia) să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

4. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar-bancare, comerciale, învățământ, sănătate, culte, locuințe, unități economice, etc.) se va face conform Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 ANEXA 4 .

5. În aplicarea acestor prevederi, la proiectarea și realizarea drumurilor de deservire locală, publice sau private, se vor respecta gabaritele minime prevăzute în RLU din 27 iunie 1996, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

6. În plansele U06 - Cai de comunicație și transport sunt reprezentate grafic o serie de drumuri propuse în scopul deservirii cât mai bine a noilor parcele introduse în intravilan.

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

8. Terenurile în proprietate privată necesare pentru realizarea noilor căi de acces sau lărgirea celor existente se pot expropria în condițiile legii sau se pot ceda în cote egale de către toți proprietarii deserviți,

4.2 Accese pietonale

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

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

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

(4) Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Protecția resurselor de apă

Se interzice:

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) 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, și al autorității competente pentru gospodărirea apelor 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.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente și al autorității competente pentru gospodărirea apelor, dacă beneficiarul se obligă 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.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Conform Legii 50/ 1991, art. 26, al.1, lit c), constituie contravenție, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni: aprobarea furnizării de utilități urbane, ca urmare a executării de lucrări de branșamente și racorduri la rețele pentru construcții noi neautorizate;

Realizarea de rețele edilitare

În comuna **CIOFRINGENI** rețeaua edilitară este bine dezvoltată atât din punct de vedere al zonelor deservite, cât și din punct de vedere al capacităților funcționale.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

Amplasarea și montarea rețelelor edilitare în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se va face cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localități cu specificul zonelor de amplasare:

- se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;

- se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) 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;

- se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice;

- pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcare, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

- obiectivele de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare conf. RGU art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

- prin excepție, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunei

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

6.REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII

6.1. Forma si dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru cladiri:

- front minim - cel prevăzut în CAP. IV., la art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;
- suprafața minimă - cel prevăzut în CAP. IV., la art. 4, pentru fiecare zonă funcțională;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

6.2. Forma si dimensiunile obligatorii ale terenurilor pentru drumuri de acces sau deservire locala:

- pentru drum cu $L < 30\text{m}$ - l minim 4,5m (minim o banda carosabil cu latime minima de 2,75m pentru drumuri clasa tehnica V și 3,00m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și sant);
- pentru drum cu $L > 30\text{m}$ - l minim 8m (2 benzi carosabil cu latime minima de 2,75 m pentru drumuri clasa tehnica V și 3,00 m pentru drumuri clasa tehnica IV + trotuar și sant)
- in ambele situatii, lotul aferent realizarii unui drum de acces/deservire locala care comunica doar la unul din capete cu un drum deschis circulatiei publice, va avea supralărgire pentru manevre de întoarcere la celalalt capăt

6.3. Intocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură se face pe baza de CU in care vor fi mentionate toate reglementarile aplicabile loturilor rezultate (in cond L350, art. 29 alin 2).

6.4. Parcela este o operațiune 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.

6.5. Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, în situațiile în care, prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare nu pot rezulta loturi care indeplinesc condițiile de la pct.1 si 2;

6.6. Autorizarea executării unor construcții noi pe terenuri dezmembrate ulterior intrării in vigoare a prezentului RLU cu nerespectarea condițiilor de mai sus este interzisă.

6.7. Pentru terenurile fara construcții care nu indeplinesc condițiile de mai sus sau au geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul tuturor proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal sau prin operațiuni cadastrale simple de comasare/dezmembrare.

Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Reglementări urbanistice – zonificare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;

- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;

- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);

- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

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

7.2. Împrejmuiri

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 2,00 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

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

- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu ziduri oarbe spre stradă;
- finisajele și culori care să degradeze imaginea străzii (sunt permise următoarele materiale: lemn, piatră, fier forjat, caramidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă);

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

C – ZONA CENTRALA

C – zona centrala formata din cladiri cu regim de construire discontinuu avand regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

L – ZONA DE LOCUIRE

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E si posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave

neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire, în zone construite protejate constituite, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesită elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de către A.P.L.; (Hmax = se stabilește în documentația PUZ)

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+4E; (Hmax la cornisa = 17.00 m)

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m);

ISi – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri delimitate în zone construite protejate, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornisa = 15.00 m).

ID – ZONA INDUSTRIALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M – ZONA MIXTĂ

M1 – subzona mixtă pentru locuire individuală și instituții și servicii – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m);

M2 – subzona mixtă pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m);

A – ZONA ACTIVITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

A – subzona activități agro-zootehnice - (Hmax la cornisa = 9.00 m)

Cc – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Ccr – subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviara și amenajări aferente;

Cca – subzona căilor de comunicație aeriană și amenajări aferente.

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

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m);

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m);

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor.

G – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

Gg – subzona gospodărie comună;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARE

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN

TA – Zone terenuri agricole ;

TF – Zone terenuri forestiere;

TH – subzona terenuri aflate permanent sub apa;

TC – Zona ocupata de de cai de comunicatie;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

C – ZONA CENTRALA

C – zona centrala formata din cladiri cu regim de construire discontinuu, avand regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

I. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala este situata în localitatea **CIOFRINGENI** si constituie principala zona de polarizare a institutiilor publice si serviciilor.

Zona poate fi usor parcursa pietonal si reprezinta prestigiul localitati prin concentrarea majoritatii serviciilor si comertului alaturi de cladiri de locuinte, obținându-se astfel o diversitate a spatiului public.

ZONA CENTRALA comuna CIOFRINGENI are urmatoarele tipuri de zone functionale:

L - ZONA CU LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME (de la parter si P+2 cele existente, la max P+3 cele propuse);

Is - ZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII existente si propuse;

SP - ZONA CU PARCURI, SCUARURI DE RECREERE, STADION;

CR - ZONA CU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE existente si propuse;

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA;

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA.

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- Se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale.

- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei: functiuni publice de interes comunal: administrative, culturale, de învățământ, functiuni terțiare servicii, agentii, banci si oficii bancare, comert, reprezentante comerciale, birouri diverse, recreere si turism, locuinte;

- în cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si în cazul introducerii unor noi functiuni si al constructiei unor cladiri noi, la parterul cladirilor si, eventual, în curti, vor fi dispuse acele functiuni care permit accesul liber al vizitatorilor.

- la parter spre strada, cu exceptia spatiilor de acces la nivelurile superioare si a pasajelor spre curtea interioara, se vor dispune functiuni care permit accesul liber al vizitatorilor, având preponderent caracter de comert si servicii.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia locuintelor în alte functiuni complementare locuirii, numai în cazul mentinerii unei ponderi a locuirii de minim 30% din aria construita desfasurata pe ansamblul zonei;

- se admit restaurante de orice tip, care comercializeaza bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice pentru invatamant, sanatate si lacasurile de cult;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- în cazul servicii publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- în cazul cladirilor noi cu înaltimi sub P+3 niveluri se considera construibile parcelele având minim 500 mp si un front la strada de minim 15.00 m.
- parcelele sub 250 mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- operatiunile cadastrale de re parcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau retras față de acesta, în concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care pe parcelele învecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 3.00 m față de limita de proprietate.
- Alinierea cladirilor la drumurile comunale, judetene si nationale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 3m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- C** - se va mentine situatia actuala dominanta a regimului de construire - discontinuu;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa, se va retrage la o distanta egala cu minim 1/2 din

înăltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri la construcțiile cu P+2 niveluri și de 5.00 metri la construcțiile cu P+3 niveluri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înăltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri la construcțiile mai mici de P+2 niveluri și de 5.00 metri la construcțiile cu P+3, niveluri;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 4.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe lotul vecin nu există pe acea limită o construcție cu funcțiune principală, în stare bună.

- clădirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înăltimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înăltimea la cornise a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00 sau 5,00 m în funcție de înăltime (art.6)

- clădirile pot avea posibilitatea de indesire, extindere și alipire, doar cu respectarea prezentului regulament legat de indicatori de ocupare a terenului, retrageri față de limitele laterale posterioare și aliniament cât și a regimului de înăltime.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de servitute legal notat în cartea funciara.

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 250 metri.

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor. În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (Scd) și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

Zona locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100,0 mp; - se vor asigura

minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcțiile pentru turism , agroturism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare; - construcțiile si amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane

Pentru toate aceste categorii, accesele rutiere se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a. În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță si confort, spații pentru circulația rutieră, precum si platforme pentru parcare a autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la alineatele anterioare se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare. Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare: - construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

Derogații privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul localității . Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată si cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al localității.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

ART. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

C - înălțimea maxima admisibila este P+3; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

- în cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 25,00 metri daca strada are 2 fire de circulatie; în cazul în care diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face în trepte.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

In zona centrala, arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor specifice diversitatii de functiuni a zonei si cerintelor prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate în ceea ce priveste:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput în relatie cu cadrul construit în care se insereaza,

armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm, armonizarea cu vecinatatile imediate;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor; materialele futuriste sau contemporane, finisaje neutre sau chiar materiale cu texturi inedite, coloritul natural;

- se interzic culori primare, deranjante din punc de vedere vizual, materiale de constructie ce pot strica sau deteriora imaginea de ansamblu a localitatilor, acoperisuri de tip turn/ turnulete.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare și energie electrică, în condițiile prevăzute în cap. II, art. 5 din prezentul RLU;

- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;

- se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, înaltimea de maxim 2.00 m, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioara fiind transparenta vor putea fi dublate de gard viu;

- portile se vor deschide in interioriul proprietatii si se vor armoniza cu împrejmuirea;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înaltimea maxima de 2.50 metri; aceasta înaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;

III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 70%;

- pentru functiunile publice

- POT maxim = 30%

- Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii;

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

- CUT max = 2,1 mp. ADC / mp. teren

- pentru functiunile publice

- în cazul mansardelor, aria suplimentară conventională = maxim 0,6 x arie nivel curent.
- CUT max = 1.05
- pentru parcelele destinate exclusiv locuirii;

L - ZONA DE LOCUIRE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după 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);

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- menținerea zonelor bine constituite în cazul intervențiilor punctuale;

În cadrul comunei **CIOFRINGENI** au fost identificate subzone de referință:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire; (Hmax la cornișă = 10.00 m)

L1ai – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+1E cu interdicții de construcții noi; (Hmax la cornișă = 8.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornișă = 10.00 m)

L1r – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+1E cu restricții de construcții noi – se admit doar reparații și construire anexe gospodărești din materiale usoare (lemn sau înlocuitori); (Hmax la cornișă = 7.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indesire, în zone construite protejate constituite, pentru protecția clădirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturală; (Hmax la cornișă = 10.00 m) Pentru autorizarea construcțiilor aflate în rază de 200 m distanță față de monumente, pe limite de proprietate conform delimitării topografice - se va solicita avizul Comisiei Monumentelor Istorice.

Măsuri prioritare de intervenție în cadrul PUG

- obligativitatea conservării calității perspectivelor către elementele majore de peisaj și către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros.

- configurarea spațiului public, în special în zonele ce păstrează încă numeroase elemente construite tradiționale, în vederea obținerii unei calități sporite a spațiului public

- legarea elementelor de peisaj natural - apă, pante ale dealurilor - de funcțiuni de loisir și de percepere a imaginii satelor.

- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic construcțiilor tradiționale (parter înalt din zidărie, etaj cu prispă) în zonele în care coerența frontului la stradă a fost păstrată.

- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra

volumetriei cât și la fațade, porți din lemn, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni/reface prin aceste intervenții, la arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere alitativ cât și coloristic.

- arhitectura clădirilor noi/inserții de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în front (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii față de stradă și de punctele cardinale).

Zonele de protecție se stabilesc pe baza studiilor de specialitate întocmite în colaborare cu organele specializate și autoritățile publice locale. Acestea vor fi marcate în planurile de urbanism, delimitate topografic dar și în teren prin atenționarea zonei de monumente protejate cu un semn distinctiv și de asemenea inscripționarea monumentului.

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesită elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de către A.P.L(; (Hmax = se stabilește în documentația PUZ)

Pentru zonele **L1p** autoritatea publică locală va iniția, în termen de 1 an de la aprobarea PUG și RLU aferent, planuri urbanistice zonale pentru stabilirea modului concret de utilizare a terenurilor.

Ulterior acestui termen, în cazul în care autoritatea publică locală nu a început demersurile pentru elaborarea PUZ, acestea pot fi inițiate și de persoanele fizice sau juridice interesate, cu condiția reglementării întregii subzone, cu acordul și/sau participarea tuturor proprietarilor de teren și/sau în parteneriat cu autoritatea publică locală.

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+3E; (Hmax la cornisa = 12.00 m)

Pentru ansamblurile existente și propuse, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective având următoarele obiective:

- (1) asigurarea accesibilității în zonele de locuințe, cu respectarea noilor profile de drumuri;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și înființarea spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Parcelele pentru locuințe și funcțiuni complementare sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIM DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
Front	Insiruit	8.00 metri
	Cuplat	12,00 metri

	Izolat	12.00 metri
Suprafata	Insiruit	250.00 mp
	Cuplat	350.00mp
	Izolat	250 - 400.00 m(parcelari noi)

- Operatiunile cadastrale de reparcelare se realizează cu respectarea prevederilor cap. II, art. 6 din prezentul RLU

- locuinte individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodaresti ale locuirii;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale; spatii verzi amenjate;
- functiuni complementare de mici unitati comerciale sau servicii; pensiuni,
- L1i** - locuinte individuale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodaresti ale locuirii;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

– se recomandă preluarea unor caracteristici morfo – stilistice identificate în urma unor studii de specialitate avizate de Ministerul Culturii care se referă la gabarite, materiale, texturi, cromatică, vizibilitate.

- în zona de protecție a imobilelor considerate obiective de arhitectură tradițională sunt: locuire și activități complementare, administrație, servicii – prestări servicii, învățământ, cultură și culte, comerț en-detail, alimentație publică, agrement și petrecerea timpului liber, spații publice amenajate.

L2 - locuinte colective mici in regim de construire continuu si discontinuu;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, împrejurimi.

L1a+L1b+L1i+L2 -pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a+L1i+L2 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața utilă a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi PUD, care să confirme asigurarea însoririi acestora pe o durată de

minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare

- sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor, cu condiția ca adăpostul pentru animale să fie amplasat la minim 10 metri de orice locuință.

L1b+L1p - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 - pentru parcelele aflate în zone cu risc de alunecări, cu condiția întocmirii documentațiilor specifice (studii geotehnice) și efectuarea lucrărilor de stabilizare a terenului.

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 – parcelele aflate în zone cu risc de inundabilitate, cu condiția întocmirii documentațiilor specifice (studii de inundabilitate) și efectuarea lucrărilor de hidroameliorative.

L1a+L1b+L1i+L1p – sunt permise agropensiuni turistice, cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1000 mp și să se asigure necesarul locurilor de parcare în incinta parcelei.

L1i– acțiuni permise pentru **clădirile cu valoare ambientală**:

- Restaurare
- Consolidare
- Conservare

L1p – prin P.U.Z. se pot aproba și locuințe colective mici, cu respectarea aceluiași indicatori stabiliți pt locuințe individuale.

- autorizarea funcțiunilor admise este permisă doar după elaborarea și aprobarea de către consiliul local a P.U.Z. pentru stabilirea circulațiilor carosabile și pietonale și traseele de rețele edilitare.

- autorizarea funcțiunilor admise este permisă doar ulterior sau concomitent cu autorizarea infrastructurii de circulație și edilitare.

- recepția construcțiilor de locuit și funcțiunilor complementare se va putea face doar în condiția în care există acces și rețele edilitare, recepționate anterior sau concomitent.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L - se interzic următoarele utilizări:

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

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antene de emisie - recepție de tipul G.S.M.;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiile de fundamentare aferente PUD.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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

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

L1a + L1b + L1i - Parcelele pentru locuințe și funcțiuni complementare sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

CONDITII MINIM DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
Front	Insiruit	8.00 metri
	Cuplat	12,00 metri
	Izolot	12.00 metri
Suprafata	Insiruit	250.00 mp
	Cuplat	350.00mp
	Izolot	250 - 400.00 m(lotizari noi)

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a + L1i – Construcțiile noi se vor amplasa pe aliniament sau retras față de acesta, în concordanță cu caracterul străzii și numai cu respectarea condițiilor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5 și art. 3.2 din prezentul RLU.

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va urmări alinierea la fronturile existente, cu condiția ca aceasta să fie de minim 3.00 m față de limita de proprietate.

- Alinierea cladirilor la drumurile comunale, județene și naționale se va face cu respectarea distanțelor prevăzute în cap II, art. 3.1, alin.5, în cazul fronturilor neîmprejmuite sau la minim 3m față de limita prevăzută pentru împrejmuire, în cazul fronturilor amplasate retras.

L1p – amplasarea cladirilor se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor și se va face cu respectarea prevederilor din CAP II, art. 3.2, noile clădiri se vor amplasa retras față de aliniament, la minim 3.00 m

L2 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 metri pe strazi de categoria III și 7.00 metri pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât jumătatea înălțimii clădirii.

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

L1a + L1b + L1r + L1i + L2 - clădirile ce sunt amplasate pe un lot cu o deschidere < de 15.00 m se pot retrage față de o limita laterale a parcelei conf. Codului Civil cu cel puțin 0.60 m, iar fata de celalalta limita laterala cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri.

- se recomanda evitarea acestui tip de amplasare care genereaza fatade fara ferestre;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m; acolo unde terenul permite, retragerea fata de limita posterioara, va fi de min. 5.00 metri.

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, doar daca se autorizeaza concomitent, pe o adâncime de maxim 15.00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală, cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu minim 1/2 din înaltime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- în cazul în care pe loturile vecine sunt cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, noua cladire se va dispune izolat și se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu minim 1/2 din înaltime dar nu mai puțin de 3,0 metrii;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe lotul vecin nu exista pe acea limita o constructie cu functiune principala, in stare buna.

L1p – retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor, se stabilesc la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

- pentru a nu genera fatade fara ferestre, se recomanda ca PUZ-le sa urmareasca o amplasare conform Cod Civil de min 2.00 m - fatade cu ferestre;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1b + L1r- L1i + L2 - distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală

cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

L1p – se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1i + L1b – se poate construi pe parcela numai dacă are asigurat un acces carosabil conform cap II. pct 4;

L1p – la elaborarea PUZ se va identifica varianta ce-a mai bună pentru asigurarea acceselor pe parcelele respective. Se poate lua în considerare ca acestea să fie realizate pe limita de proprietate cu cedare terenului rezultat pentru calea de acces, ulterior cedarea drumului către consiliul local, astfel respectivele parcele să beneficieze de avantajele realizării de rețele tehnico – edilitare, îmbracaminte permanentă - asfalt etc.

- prin PUZ nu se vor putea aproba cai de acces:

- a) cu lățime < de 6.00 m carosabil pentru două benzi;
- b) ce nu au prevăzut trotuar pe cel puțin una din laturi;
- c) care nu asigură scurgerea corectă a apelor pluviale;
- d) cu fundatura cu un singur sens ce are o lungime mai mare de 50.00 m; în cazul în care acestea depășesc o lungime de 50.00 m se vor prevedea alveole de staționare / depășire și planforme de întoarcere

e) ce nu prezintă racorduri și curburi standard pentru fluenta traficului;

f) care nu prezintă cel puțin 50.00 m între intersecții;

L2 – se poate construi pe parcela numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a+L1b+L1i+L1p+L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire astfel:

În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (Scd) și de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

Zona locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1i + L1b - înălțimea maximă a clădirilor (la cornișă) = P+2E (10.00 metri);

- se admit depasiri de 1.00 - 2.00 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;

- se admit constructii cu subsol / demisol cu respectarea inaltimii maxime si conditiile studiului geotehnic;

L1r - înălțimea maximă a clădirilor (la cornișă) = P+1E (7.00 metri);

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

L2 - înaltimea la cornisa a cladirilor va fi de P+3E (12,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafata de maxim 60% din aria construita;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a + L1b + L2 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

- se recomanda utilizarea cu precadere a materialelor de constructie specifice zonei, invelitori de tigle ceramice, tamplarie de lemn, zugraveli de fatada in culori pastel sau alb, acoperirea in sarpanta in patru sau doua ape

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- cromatica cladirilor, a fatadelor, va respecta proiectul pentru autorizatia de construire;

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

L1i – aspectul exterior al **clădirilor cu valoare ambientală**: se vor utiliza materialele specifice zonei și se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri calde, atât la construcții cât și la împrejmuiri.

- lemn pentru tâmplărie, țiglă pentru acoperiș, tencuială decorativă albă sau culori pastelate;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1r + L1i + L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

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

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

L1p – se stabileste la faza de elaborarea a PUZ-urilor.

- pentru mai puțin de 12 loturi nu este permisă echiparea în sistem individual;

L1b – toate cladirile din intravilanul nou vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice prin extinderea celor existente

- procedeul de extindere al rețelelor tehnico - edilitare publice se face de catre primaria com. **L1a** – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E si posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

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

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

L1a + L1b+L1r + L1i + L2 - se vor respecta regulile generale cu privire la echiparea edilitara mentionata in prezentul regulament (vezi pag. 16,17);

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1i + L1b + L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp și vor reprezenta min 30% din suprafața parcelei;

L1p – se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor, dar un mai puțin de 30,00%

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1i +L1r+ L1b + L2 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de 2.00 m. din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m.

-împrejuririle se vor trata unitar ca înaltime și materiale în lungul strazilor principale; portalurile și portile vor fi simple și în armonie cu restul împrejuririi;

L1p – se stabilește la faza de elaborarea a PUZ-urilor

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

L1a + L1i + L1b - POT maxim admis = 35%;

L1p - POT-ul se reglementează prin faza PUZ, fără a fi posibilă o creștere > de 20% față de cel aprobat prin PUG; POT maxim admis = 42%

L1r - POT maxim admis = 30 %

L2 - POT maxim admis = 30 %

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

L1a + L1i + L1b - CUT maxim = 1.05;

L1r - CUT maxim admis = 0,7

L1p - CUT-ul se reglementează prin faza PUZ, fără a fi posibilă o creștere > de 20% față de cel aprobat prin PUG; CUT maxim admis 1,26

L2 - CUT maxim = 1,20;

IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

Zona se compune din terenurile ocupate de activităților instituțiilor publice și a serviciilor. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități publice și de servicii.

Pentru aceste zone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit

dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS - se admit funcțiuni de interes general;

- sedii de companii și firme;
- unitati de invatamant;unitati de sanatate; edificii de cult;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare - informare;biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură); edituri, centre media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, galerii de artă; - galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- casino, sali de dans, cinema;centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 50 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de invatamant, sanatate, cultura si culte (conform O.G. nr. 5/2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 349/2002);

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros; 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- locuințe individuale sau colective.

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

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

IS – În cazul construcțiilor publice se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcanе laterale și de minim 20,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective, conform pct. 3.1. al prezentului regulament (vezi pag.15)

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 m, în funcție de alinirea existentă, cu condiția să nu lase vizibile calcanе ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau

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

IS - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa în regim continuu (insiruite) sau discontinuu (cuplate, izolate);

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 m.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative – culte - se pot amplasa în regim discontinuu – izolat;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară și laterala la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcanе sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, cu lățime de min 6.00 m carosabil și trotuare de min 1.00 m;

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

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS - stationarea autovehiculelor se admite numai in locurile special amenajate (parcari la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public sau privat;

- Numarul locurile de parcare va fi realizat si configurat in functie de tipul serviciului conform (HG 525/1996, Anexa nr. 5 la RGU 27/1996):

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice: - construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc)

- se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;
- construcțiile pentru turism , agroturism
- se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;
- construcțiile si amenajările de agrement
- se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS - inaltimea maxima admisa - P+3E (Hmax = 13.00 m)

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS - se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

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

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

- orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.; - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în

caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare; - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

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

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

- se vor respecta regulile generale cu privire la echiparea edilitara mentionata in prezentul regulament (vezi pag. 16,17);

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

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

– parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri.

– procentul minim al spațiilor verzi trebuie să fie de minim 20 %.

Se recomandă ca spațiile vezi amenajate, ale beneficiarilor privati, ce au ieșire directă la strada, să aibă acces public.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

IS - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS – P.O.T. maxim = 50 %

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

IS – C.U.T. maxim = 1.5

ID – ZONA INDUSTRIALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

Zona Arpechim **CIOFRINGENI** reprezintă procentul industrial cel mai mare al comunei **CIOFRINGENI**, se regăsește în zona de est a comunei și prezintă o accesibilitate bună din drumul DN65B și din drumul comunal DC104.

De asemenea, subzona **ID** se regăsește și dispersată în teritoriu, în general în vecinătatea cailor de acces principale, drumuri naționale și județene.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat - descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;
- amenajări pentru exploatarea resurselor de energie neconvențională: parcuri solare fotovoltaice, parcuri eoliene etc.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

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

f) restaurant (convențional).

- antene TV și GSM de emisie – recepție, dar care să nu afecteze activitățile / procesele tehnologice pe teren sau pe cele vecine
- în cazul abandonării profilului funcțional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei ID se interzice amplasarea unităților de culte și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (concentrația maximă admisibilă);
- se interzice amplasarea locuințelor;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general, precum și a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.1 și 2.

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

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

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care, pe parcelele învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale, se va respecta retragerea dominantă pe strada, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
- construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.00 metri;
- construcțiile de birouri pentru logistică, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 7.00 m de la aliniament;
- amplasarea la aliniament nu este permisă;
- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, județene și naționale, se vor respecta retragerile impuse / date prin avizul CNAIR.

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

- cladirile vor avea o retragare fata de limitele laterale de minim 5.00 m
- fata de limita posterioara cladirile vor respecta o retragere de minim 5.00 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ID - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care procesul tehnologic impune, și 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;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate adiacent altor zone functionale decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- se pot extinde cladirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiza, rezistența la foc etc).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, având o lățime de minim 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;

- accesele parcelelor, din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare;

- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 prevăzută în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

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

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă la cornișă este de 15.00 m;

- în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART.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;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se admit solutii individuale doar in conditii temeinic justificate de procesele tehnologice, pe baza avizelor de specilitate;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice latura a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate, încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- procentul spațiului verde de protecție este de minim 20% din suprafața parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50.00 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri, din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu un 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 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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 de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

ID – POT maxim 60%

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

ID – CUT maxim 1,5

- CUT volumetric = 4.0

M – ZONA MIXTĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și institutii si servicii – regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1 - sunt admise următoarele utilizări:

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

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1 - se interzice localizarea restaurantelor/barurilor/cafenelelor/braseriilor/disco-cluburilor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 50.00 metri de servicii, echipamente publice, dotari de învățământ, cultura și culte (conform O.G. nr. 5/2008 privind modificarea și completarea Legii nr. 349/2002);

- pentru orice utilizări, se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni;
- se admite completarea cu clădiri comerciale a zonelor de locuințe, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- parcare a autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

M1 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de betoane;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- 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.

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

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

M1 - se consideră construibile, parcelele având suprafața minimă de 400.00 mp și un front la stradă de minim 8,00 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcanе laterale și de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1 – cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective;

- retras fata de aliniament cu minim 3.00 metri în cazul lotizarilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6.00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m si santuri de 1,50 m, cu respectarea pct 3.1. din prezentul regulament (vezi pag. 15);

- în cazul clădirilor înșiruite, pe parcelele de colț, nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);

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

M1 - clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 3.00 metri;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 5.00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiza, rezistența la foc etc).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri dintr-o circulație publică, în mod direct, cu lățime de min 6.00 m carosabil și trotuare de min 1.00 m;

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

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraetajate) pe domeniul public sau privat;

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

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de P+2E; (H_{max} la cornisa = 10.00 m)

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tamplarie de lemn, zugrăveli de fatada în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în patru ape;

- cromatică clădirilor, a fatadelor, va respecta proiectul pentru autorizația de construire.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

- se vor respecta regulile generale cu privire la echiparea edilitară menționată în prezentul regulament (vezi pag. 16);

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

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp și vor reprezenta 30% din suprafața parcelei;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

M1 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de 2.00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M1 - POT maxim pentru locuințe și funcțiuni complementare = 35%;

- POT maxim pentru instituții și servicii = 60%;

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

M1 - CUT maxim locuințe și funcțiuni complementare = 1.05

- CUT pentru instituții și servicii = 1,50

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

M2 – subzona mixta pentru instituții, servicii și mică industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornișă = 15.00 m)

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M2 - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel rural și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare en-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;

- activități industriale nepoluante și servicii pentru întreprinderi;
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în S max de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare), per amplasament individual, care necesită suprafețe mari de teren;
- suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre;
- activitățile permise sunt cele care creează în mod redus disconfort/incomodare, activități care se desfășoară în întregime în clădiri (mai puțin parcare, încărcat, descărcat și manevră), nu necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante;

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M2 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;

- parcare autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelelor;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei M2 se interzice amplasarea unităților de culte și oricare alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (concentrația maximă admisibilă).

- se interzice amplasarea locuințelor.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și a altor servicii de interes general precum și a oricăror alte servicii nespecificate la punctul Art.1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

M2- se consideră construibile parcelele având suprafața minimă de 1000.00 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M2 - Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea

dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si în stare buna;

- construcțiile de producție, depozitare, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.00 metri;
- construcțiile de birouri pentru logistica, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 7.00 m de la aliniament;
- amplasarea la aliniament nu este permisă;
- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, judetene si nationale, se vor respecta retragerile impuse / date prin avizul CNAIR;

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

M2 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;

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

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

M2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.0 metri.

- se pot extinde cladirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, in functie de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate in constructii (expertiza, rezistenta la foc etc).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de functiune trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică, având o lațime de minim 5.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele.

- accesele parcelelor, din drumurile judetene si nationale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare si decelerare;
- circulatiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2 - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- 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 prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, minim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu, condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

M2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor la cornisa = 15.00 m

– în culoarele rezervate liniilor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

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

- se recomanda utilizarea cu precadere a materialelor de constructie specifice zonei, invelitori de tige ceramice, tamplarie de lemn, zugraveli de fatada in culori pastel sau alb, acoperirea in sarpanta in patru ape;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- cromatica cladirilor, a fatadelor, va respecta proiectul pentru autorizatia de construire.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M2 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

– se vor respecta regulile generale cu privire la echiparea edilitara mentionata in prezentul regulament (vezi pag. 16,17);

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50.00 mp si vor reprezenta 20% din suprafata parcelei;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

M2 - împrejmuirile spre stradă vor fi opace cu înălțimi de minim 2.20 metri, din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu un 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 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- 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 de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (POT)

M2 - POT maxim = 60.00 %;

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

M2 - CUT maxim = 2.4

- CUT volumetric maxim = 6.0

A – ZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

A - Subzona activități agro-zootehnice ; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu latimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul fermei de porci existentă pe teritoriul satului **CIOFRINGENI** (UTR1), pentru o funcționare adecvată a zonelor de locuire ce intră în conflict de siguranță a sănătății populației și sanitar veterinara, este necesară o relocare a acestora la o distanță de min 500.00 m față de zona de locuire.

Este necesară conversia unităților zootehnice din imediată apropiere a zonelor de locuințe în zone cu activități productive nepoluante.

Pentru dezvoltarea activităților de creșterea animalelor se recomandă amplasarea acestora în extravilan cu respectarea distanțelor de protecție prevăzute de normele sanitare în vigoare

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole;
- baze de furaje;
- depozite;
- ferme de animale cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit;
- ingrasatorii animale, cu respectarea distanțelor impuse de norme față de clădirile de locuit.

ART.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră;

b) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

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

– adăposturi pentru animale cu păstrarea distanței impuse de normele sanitare față de zonele de locuințe, în funcție de numărul și natura animalelor crescute.

- în cazul abandonării profilului functional pot fi realizate în loc garaje și parcaje publice supraetajate;

- în cazul în care, prin studiul de impact nu se stabilesc alte distante, distantele minime de protecție sanitara, recomandate între zonele protejate și o serie de unitati care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt cele prevazute la pct. 2.1. Zone de protecție sanitară (vezi pag. 8)

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor de protecție sanitara;

- se interzice amplasarea de unitati spitalicești și de îngrijire a sanatații în interiorul limitelor în care poluarea depășește concentrația maximă admisă;

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;

- se interzice localizarea unitatilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

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

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

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30,00 metri în toate zona A și o suprafață minimă de 1500 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

În cazul în care, în momentul aprobării prezentului regulament, parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective, în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu următoarele condiții:

- construcțiile agroo-zootehnice de producție, depozitare vor fi retrase de la aliniament cu minim 10.00 metri;

- construcțiile de birouri pentru logistica, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 7.00 m de la aliniament;

- amplasarea la aliniament nu este permisă;

- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, județene și naționale, se vor respecta retragerile impuse / date prin avizul CNAIR.

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

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;

- în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte zone functionale decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste zone.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanta între cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanta 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;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
- se pot extinde clădirile existente, prin alipirea unor corpuri noi, în funcție de procesul tehnologic necesar, cu respectarea exigentelor de calitate în construcții (expertiză, rezistența la foc etc).

ART.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele destinate acestui tip de funcțiune trebuie să aibă acces dintr-o cale publică, având o lățime de minim 6.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele;
- accesele parcelelor, din drumurile județene și naționale, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație prin benzi de accelerare și decelerare;
- circulațiile auto se vor dimensiona pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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, întoarcere și parcaje.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la cornisa va fi de 9,0 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ART.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;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se admit soluții individuale doar în condiții temeinic justificate de procesele tehnologice, pe baza avizelor de specialitate;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente;
- se vor respecta regulile generale cu privire la echiparea edilitara mentionata in prezentul regulament (vezi pag. 16).

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice latura a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei ce va constitui un procent de minim 20% spațiu verde de protecție din suprafața parcelei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp;
- se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati functionale.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu un 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 2.10 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- 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 nationale si judetene și cele care au transport în comun.

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

A – POT maxim 60%

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

A – CUT maxim 1.8

Cc – ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Întrucât aspectul general al comunei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zonele de transport rutier.

Zona de locuire existentă în general prezintă o serie de drumuri locale care nu permit desfășurarea în bune condiții a circulațiilor, acestea fiind pe alocuri înguste și fără racorduri minime între ele, iar pentru a se putea remedia această problemă, este necesară o investiție de modernizare. Modernizarea are ca scop aducerea acestor drumuri la un profil stradal care să fluidizeze circulația și pentru a oferi un acces cât mai bun al parcelelor.

Zonele funcționale care se vor crea în intravilanul nou, vor induce o trama stradala noua, ce trebuie sa respecte profilele stradale mentionate Plansele U06 – Cai de comunicatie;

Aspectul oferit de spatiul aferent caii ferate, va trebui sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru intreg traseul căilor de acces în comună, cuprins între gara și linia de centură, precum și pe tot traseul acesteia.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol pe baza unor studii de specialitate.

Zona se compune din urmatoarele subzone / unitati teritoriale de referinta:

Ccr - subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente

Ccf - subzona căilor de comunicație feroviară și amenajări aferente

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

Tcr - căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;

- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- lucrări de terasamente;

Ccf - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general, compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

Prin zona cu interdicție definitivă a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 20,00 m, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate. (conform RGU).

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate (conform RGU).

Ccr, Ccf - spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

- parcaje.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Ccr, Ccf - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. si a normativelor in vigoare;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

Ccr - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, astfel:

- minimum 50.00 m pentru autostrăzi;
- minimum 22.00 m pentru drumurile naționale;
- minimum 20.00 m pentru drumurile județene;
- minimum 18.00 m pentru drumurile comunale;

Ccf - construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate și al Ministerului Transporturilor.

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

- construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan 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 ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Ccr, Ccf - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate,

construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

Ccr, Ccf - se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Ccr - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări 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.

Ccf - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- orice construcție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

Se interzice orice construcție în zona de siguranță a căii ferate. 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Ccr – Conform proiectelor de specialitate;

Ccf - În zona de siguranță de 20,0 m din axul căii ferate, aflată sub interdicție de construire pentru alte construcții decât cele necesare circulației și siguranței feroviare, se pot face exproprieri pentru necesitățile de modernizare a căii ferate.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ccr - Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al

împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent.

Ccf - La calea ferată alinierea clădirilor va fi dată de prescripțiile art. 1 și art. 4, cu respectarea reglementărilor avizului C.F.R. și autorizației Ministerului Transporturilor.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Ccr, Ccf –cu respectarea Codului Civil (distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 metri).

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Ccr, Ccf –.Distanța minimă dintre clădirile pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar un mai mica de 3,00m; distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu la mai puțin de 3,00 metri, dacă pe niciuna din fațadele opuse un sunt prevăzute ferestre care asigură luminarea în încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Ccr, Ccf Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ și vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire. Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente. Acestea se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare.

- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr, Ccf - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF, cât și a pistei de aterizare / declolare a aerodromului și a semnalelor acestuia.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Ccr, Ccf - înălțime maximă P + 2 (12,00m la cornisa)

În zonele de protecție ale monumentelor istorice și în cadrul zonei protejate, regimul de înălțime maxim admis este de P+1 (8,0 metri la coama)

- înălțimea maximă admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

- Regimul de înălțime al construcțiilor și amenajărilor amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va da prin avizul C.N.C.F.R. și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ccr, Ccf - 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; - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Ccr – este necesar sa se asigure:

- iluminatul public;
- colectarea apelor pluviale

Ccf – Toate 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.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Ccr - Se pot executa plantații (cu un efect protector contra zgomotului) care să diminueze disconfortul cauzat de zgomotul traficului în zonele rezidențiale din preajma autostrăzii;

- Se pot executa plantații în zona mediană a autostrăzii, aceasta putând fi plantată cu arbuști:

* speciile de arbuști trebuie să fie caracterizați printr-o evoluție viguroasă și să crească echilibrat, atât deasupra cât și sub nivelul solului, creșterea să fie moderată în înălțime (pentru a evita "efectul de zid separator pentru participanții la trafic) cât și în înălțime;

* din cauza dificultăților în întreținerea "gardului viu" în zona mediană, este important ca speciile de arbuști să fie foarte rezistente la atacul paraziților, agenților atmosferici și solvenților folosiți în timpul iernii; prin urmare, gardul viu trebuie să fie protejat printr-o împrejmuire solidă, și să aibă dimensiuni limitate;

* de asemenea se vor folosi numai specii care rezistă la poluarea din zonă, fără efecte negative asupra creșterii;

* în funcție de lățimea zonei mediene, arbuștii se pot planta în rânduri sau în grupuri;

* în ambele cazuri, se va evita monotonia prin schimbarea speciilor acolo unde este posibil.

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate parcarilor sau spațiilor pentru servicii;

- Parcărilor vor fi amenajate astfel încât să fie umbrite de copaci sau arbuști. Întreaga zonă ce separă spațiul de autostradă trebuie să fie plantată, preferabil cu plante care necesită îngrijire redusă, dar a căror densitate poate să constituie o protecție împotriva vehiculelor care rulează pe autostradă și pot deveni un pericol pentru pietonii care circulă pe alei;

- În vecinătatea intrării și ieșirii din spațiile pentru odihnă și servicii, plantele trebuie să fie de înălțime limitată, astfel încât să nu dăuneze vizibilității șoferului.

Ccr- Necesitatea, amplasamentul și mărimea plantațiilor de protecție se stabilește prin studii de specialitate.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

Ccr - Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu.

Ccf - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Ccr, Ccf,

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

P.O.T maxim 35 %,

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

C.U.T. maxim 1,05

În zonele de protecție ale monumentelor istorice și în cadrul zonei protejate:

CCr. P.O.T. maxim 20% ; C.U.T. maxim 0,4

P.O.T. ȘI C.U.T.

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Zona spațiilor verzi cuprinde 2 subzone de referință:

SP1 – Subzona parcuri, grădini, scuaruri și fasii plantate publice

SP2 – Subzona spații verzi amenajate și de agrement

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SP1 – spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări loisir;

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- loc de joacă pentru copii;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;

SP2 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;

- circulații pietonale si carosabile
- terenuri de sport;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

SP3 - spatii plantate, drum de halaj, carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate și oglinzilor de apă, zăvoaiele existente;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1, SP2, SP3 – nu sunt premise alte utilizări decât cele prevăzute la Art. 1.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2, SP3 - se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- nu sunt premise alte utilizări decât cele prevăzute la Art. 1.

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

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

SP1,SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii, (studii de fezabilitate, studiu amenajare peisagistica);

SP2 - dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii, (studiu amenajare peisagistica)..

SP2 – cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective;

- retras fata de aliniament cu minim 5.00 metri în cazul loturilor care îndeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6.00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m, cu respectarea distantelor de 13.00 m / 12.00 m / 10.00 m cat si distantele O.G. 43 pentru drumurile nationale, judetene si comunale;

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

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. (studiu amenajare peisagistica)

SP2 – cladirile vor respecta o retragere minima de 5.00 m sau jumătate din înălțimea maxima admisa pentru aceasta functiune.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1, SP3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SP2 - cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea;

- cladirile pot avea posibilitatea de indesire, extindere si alipire, doar cu respectarea prezentului regulament legat de coeficientii de ocupare ai terenului, retrageri fata de limitele laterale posterioare si aliniament cat si a regimului de înălțime.

ART. 8 - CIRCULAȚII ACCESE

SP1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional care vor fi tratate ca alei principale.

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

SP2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct;

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

SP3 - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

- se vor realiza circulatii carosabile pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1, SP3 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

SP2 - parcajele vor fi dimensionate si amplaste in interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1 - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 3 m (la cornișă)

SP2 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2E niveluri, (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – un este cazul

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate de consiliul local (studii de fezabilitate, studiu amenajare peisagistica);

–se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

SP3 – nu este cazul

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1, SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

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

SP3 – un este cazul

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1, SP2, SP3 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

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

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

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

SP1, SP2 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;

– spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SP3 – conform normelor specifice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

SP2 – POT maxim 25 %;

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

SP2 - CUT maxim = 0.7

DS – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MI, Ministerului Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeles urban.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

Art.1 UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, până la elaborarea PUZ de conversie funcțională;

Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament, până la elaborarea PUZ/PUD de conversie funcțională;

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2, până la elaborarea PUZ de conversie funcțională;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

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

Art.4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcellară existentă.

În cazul conversiei funcționale a întregii zone, se vor studia prin PUZ de conversie funcțională;

Art.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune cu respectarea caracterului zonei, în cazul unui front compact sau în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis), în cazul unui front variabil. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza, recomandabil, față de ambele aliniamente, în funcție de specificul zonei. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul conversiei funcționale a întregii zone, se va studia prin PUZ de conversie funcțională;

Art.6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul adăugării de noi clădiri și al extinderii celor existente:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietățile învecinate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m, sau se vor alipi la calcanele existente pe proprietățile învecinate.

În cazul conversiei funcționale a întregii zone, se va studia prin PUZ de conversie funcțională;

Art.7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul adăugării de noi clădiri:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, în cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

În cazul conversiei functionale a întregii zone, se va studia prin PUZ de conversie functională;

Art.8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

Orice Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz;

În cazul conversiei functionale a întregii zone, se vor studia prin PUZ de conversie functională;

Art.9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Art.10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m și respectiv un regim de înălțime de (MAX. P+3)

(b) se admit nivele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Art.12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar – fara alimentare cu gaze.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Art.13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. In cazul conversiei functionale a intregii zone, se va studia prin Masterplan / PUZ de conversie functionala, conform RGU;

Art.14 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor pot avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip opac.

Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejurimi opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

În cazul conversiei functionale a întregii zone, se vor studia prin PUZ de conversie funcțională, conform RGU;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

În cazul adăugării de noi clădiri și al extinderii celor existente:

POT Maxim = 30%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă. În cazul conversiei functionale a întregii zone, se va studia prin Masterplan / PUZ de conversie funcțională, conform RGU;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În cazul adăugării de noi clădiri și al extinderii celor existente:

CUT Maxim = 1,05

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

În cazul conversiei functionale a întregii zone, se va studia prin PUZ de conversie funcțională, conform RGU;

G – ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

Gg – subzona gospodărie comună

Gc – subzone cimitire – regim de înălțime max. P niveluri; (Hmax = 3.00 m)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Gg – platforme de pre colectare și colectare gunoier;

- platforme de sortare deseuri;
- anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate

Gc - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;

- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Gg - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Gc - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (minim 7,5);
- 8,0 mp. teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Gg - 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.

Gc - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 1 și art 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

Gg - pentru diferite servicii suprafața minimă a parcelei este de 250 mp și un front la stradă de minim 12 metri.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului;

Gc – Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.00 și 10.00 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Gg - clădirile noi se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I naționale și II județene și de minim 8.0 metri pe străzile de categoria III comunale si locale.

Gc – În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta retragerea minimă a clădirilor față de aliniament de 5,00 m.

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

Gg – distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,00 metri;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

Gc - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodărie comunală și una din zonele mixte, de locuire, spații verzi sau destinații speciale, 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 5 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;

- Zona mormintelor se amplasează la minim 7,00 m față de împrejurimi; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție);

- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Gg – distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 5.00 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Gc - Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- Distanța de 5,00 m se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Gg - se va asigura accesul dintr-o circulație publică;

Gc - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală a cimitirului.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Gg - staționarea se va asigura în afara spațiului circulației publice;

Gc - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Gg - înălțimea clădirilor nu va depăși 6.00 metri;

Gc - Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor;

- Pentru biserici se va menține configurația existentă.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;

Gc - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Gg - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Gc - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;

- se va asigura un punct sanitar;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gg - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Gc - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5% din suprafața totală a cimitirului.

- Fâșia verde perimetrală va avea o lățime de minim 7,0 m;

- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

Gg - împrejuririle spre stradă vor fi opace cu înălțimi de minim 2.00 m, din care un soclu de 0.70 m; 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 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- 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;

Gc - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejurii tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri:

* garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;

* garduri semi-opace sau opace;

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,50 metri;

- Separarea spre stradă a clădirilor de cult se va putea face cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;

- Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

- Se va acorda atenție modului de tratare arhitectural a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Gg – P.O.T. maxim = 50%;

Gc - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 – 10.00 mp. din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1% construcții.

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

Gg – C.U.T. maxim = 1.5;

Gc - CUT maxim = 0.15 mp ADC /mp.

TE – ZONA ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.) Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea. 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 P.U.Z. aprobat conform legii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- gospodărie de ape (fronturi de captare, rezervoare de înmagazinare, stație de tratare apă, stații de pompare);
- stații de epurare – fata de acestea se impun retrageri minime de 300,00m.
- stații de preepurare (pentru platformele industriale);
- stații de repompare a apei uzate;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică.
- Stații electrice
- Centrale termice

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ART. 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**ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru diferite servicii suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile cu regim tehnic-edilitar și echipare tehnico-edilitară vor fi retrase de la aliniament cu minim 5.00 metri;
- amplasarea la aliniament nu este permisă;
- acolo unde parcelele au acces la drumurile comunale, județene și naționale, se vor

respecta retragerile impuse / date prin avizul CNAIR.;

ART. 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 3,0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- este restricționată circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de apă potabilă. Se permite trecerea peste aducțiunile de apă a vehiculelor grele și agabaritice cu condiția efectuării acestora peste poduri sau pasaje denivelate.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși 7.0 metri la cornisa, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.70 m, 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 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- este posibilă creșterea înălțimii împrejuririi peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- 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

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

- P.O.T. maxim = 50%;

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

- C.U.T. Maxim = 1.8;

EX – ZONA TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILAN**EX – ZONA TERENURI AFLATE IN EXTRAVILAN**

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a municipiului în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ

TA - Terenuri agricole

TF - Terenuri forestiere

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

TC - Terenuri ocupate de cai de comunicație

- Retele de transprot gaze naturale

Terenurile cuprinse în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan, au următorul caracter:

TA – Terenuri agricole

Zona este constituită din terenurile agricole ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de terenurile agricole - și anume terenurile arabile - , cele ocupate de 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 sau pentru amenajările spațiilor verzi plantate.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Necesitatea extinderii localității a dus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții, există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată). Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și apății de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

Pajiști, fânețe

Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață; 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) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului. Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului. În zona mediană a autostrăzii se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației. Folosirea temporară sau definitivă, precum și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se vor face în conformitate cu prevederile legale. În cazul în care drumul străbate zone umede se va evita apariția fenomenului de băltire. Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare. Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
 - Întreruperea scurgerii apelor subterane
- Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00m de cea mai apropiată locuință. Se recomandă utilizarea de panouri fonoabsorbante și îmbrăcăminte antizgomot la trecerea autostrăzii prin apropierea zonelor de locuit. Autorizarea construirii autostrăzii și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrale a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară). Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcina arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile. Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestora de sarcini specifice și/ sau cu avizul prealabil al D.M.I.
- ### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pe terenurile rezervate pentru realizarea intersecțiilor și spațiilor de parcare se interzic orice alte construcții sau amenajări definitive. Este interzisă realizarea de culturi agricole în zona de siguranță a autostrăzii. În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00m de marginea îmbrăcăminteii asfaltice. 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.

Se interzice:

- 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.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

POT max = 0%

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere

CUT max = 0

Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole

CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

TF - Terenuri forestiere

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conform art. 5 din R.G.U:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile 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.

- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Agriculturii și al Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile, Ministerul pentru IMM, Comerț, Turism și Profesii Libérale.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha (Legea 26/1996 – Codul Civil).

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

Zona este constituită din ape curgătoare – Raul Neajlov și Dîmbovinic și canale, amplasate în extravilanul comunei **CIOFRINGENI** ori terenuri cu ape - și anume canalurile de irigație – ca instalații folosite pentru îmbunătățirea producției agricole.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei, de respectare a zonelor de protecție față de malurile apei și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zona de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate.

TC - Zone ocupate de cai de comunicație
--

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente căilor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, magistrale de transport gaze naturale etc.

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Orice intervenție, se reglementează cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transporturi;
- d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

Limitele zonelor de siguranta a drumurilor, podurilor si viaductelor, in cale curenta si aliniament:

- a) Zonele de siguranta ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioara a amprizei drumului pana la:
- 1,50 m de la marginea exterioara a santurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile in rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea pana la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,00 m.
- b) Zonele de protectie sunt cuprinse intre marginile exterioare ale zonelor de siguranta si marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului urmator:

Distantele de protectie a drumului în functie de categoria acestuia:

Categoria drumului	Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție (m)
Autostrazi	50
Drumuri nationale	22
Drumuri judetene	20
Drumuri comunale	18

- c) Zonele de siguranta ale podului, care includ si suprafete de teren aflate sub pod, sunt:
- 10,00 m de la limita exterioara a racordarii podului cu terasamentul, pentru podurile fara lucrari de aparare a malurilor (rampa de acces face parte integranta din pod);
 - la limita exterioara a lucrarilor de aparare a malurilor, pentru podurile la care aceste aparari au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integranta din pod).

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- realizarea de drumuri publice
- ampriza si zonele de siguranta ale drumurilor, podurile, podetele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, piste pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, spatiile de serviciu sau control, spatiile cuprinse in triunghiul de vizibilitate din intersectii, spatiile cuprinse intre autostrada si/sau drum si bretelele de acces, terenurile si plantatiile din zona drumului, mai putin zonele de protectie.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- se interzice amplasarea oricaror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse; realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei CIOFRINGENI se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prevederile R.L.U. se diferențiază în funcție de încadrarea în unitățile teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.

În vederea unei utilizări mai eficiente a Regulamentului Local de Urbanism și a unei urmăririi mai facile a prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus a fost împărțit în **Unități Teritoriale de Referință (UTR)**.

Acestea au fost delimitate pe limite cadastrale ale satelor și sunt caracterizate prin omogenitate morfologică și funcțională, din punct de vedere urbanistic și arhitectural, în vederea conturării unei reglementări urbanistice unitare.

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

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă

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

În Comuna Ciofringeni au fost identificate **5 UTR-uri**, delimitate în funcție de peisaj cu caracteristici similare, sistemul parcelar, modul de construire omogen, regimul juridic al imobilelor.

UTR 1

Este situat în partea central-vestică a teritoriului administrativ al comunei **CIOFRINGENI** și este constituit din **Satul CIOFRINGENI**. Zona prezintă un caracter neunitar, construcțiile fiind dezvoltate ca elemente departate unele de celelalte, într-o trama organică, ca urmare a drumurilor locale create pe teritoriul său. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire.

Subzonele functionale pentru UTR 1 – Sat CIOFRINGENI:

C – zona centrala formata din cladiri cu regim de construire discontinuu avand regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire, in zone construite protejate constituite, pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1p – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E, ce necesita elaborarea de planuri urbanistice zonale (PUZ) de catre A.P.L; (Hmax = se stabileste in documentatia PUZ)

L2 – subzona locuinte colective si functiuni complementare –regim mediu de inaltime P+3E; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

IS – subzona pentru institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2E niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ISi – subzona pentru institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2E niveluri delimitate in zone construite protejate, pentru protectia cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

ID - subzona pentru activități industriale de productie și depozitare–(Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și institutii si servicii – regim de inaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru institutii, servicii si mica industrie si depozitare – regim de inaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

A – subzona activități agro-zootehnice - (Hmax la cornisa = 9.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spatii verzi aferenta apelor curgatoare si lacurilor

Gg – subzona gospodarie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de inaltime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona constructii și amenajări tehnico-edilitare – regim de inaltime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa= 7.00 m)

UTR 2

Este situat in partea nordica a teritoriului administrativ al comunei **CIOFRINGENI** si este constituit din **Satul Burlusi**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent, ca urmare a vecinatatii imediate a mun. Pitesti. Zona satului a capatat un caracter satelitar pentru mun. Pitesti. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire, urmata de cea pentru institutii si servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 2 – Sat Burlusi:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare in noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+2E niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și instituții și servicii – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru instituții, servicii și mica industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Cca – subzona căilor de comunicație aeriene și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor

Gg – subzona gospodărie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

UTR 3

Este situat în partea estică a teritoriului administrativ al comunei **CIOFRINGENI** și este constituit din **Satul Lacurile**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de industrie și depozitare, urmată de cea pentru instituții și servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 3 – Sat Lacurile:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilități de indusire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L2 – subzona locuințe colective și funcțiuni complementare – regim mediu de înălțime P+3E; (Hmax la cornisa = 15.00 m)

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+2E niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 13.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și instituții și servicii – regim de înălțime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru instituții, servicii și mica industrie și depozitare – regim de înălțime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 12.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviare și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor

Gg – subzona gospodărie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

UTR 4

Este situat în partea nordică a teritoriului administrativ al comunei **CIOFRINGENI** și este constituit din **Satul Piatra**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent, ca urmare a vecinătății imediate a mun. Pitesti. Zona satului a capatat un caracter satelitar pentru mun. Pitesti. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire, urmata de cea pentru institutii și servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 4 – Sat Piatra :

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și institutii și servicii – regim de înaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru institutii, servicii și mica industrie și depozitare – regim de înaltime maxim P+2E niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spații verzi aferenta apelor curgatoare și lacurilor

Gg – subzona gospodarie comunala;

Gc – subzona cimitire – regim de înaltime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona constructii și amenajări tehnico-edilitare – regim de înaltime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

UTR 5

Este situat în partea nordică a teritoriului administrativ al comunei **CIOFRINGENI** și este constituit din **Satul Schitu Matei**. Zona prezintă un caracter unitar, construcțiile fiind dezvoltate concomitent, ca urmare a vecinătății imediate a mun. Pitesti. Zona satului a capatat un caracter satelitar pentru mun. Pitesti. Funcțiunea predominantă în acest UTR este cea de locuire, urmata de cea pentru institutii și servicii.

Subzonele functionale pentru UTR 5 – Sat Satul Schitu Matei:

L1a – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1b – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare în noile extinderi sau enclave neconstruite – regim mic de înălțime P+2E; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

L1i – subzona locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime P+2E și posibilitati de indesire, în zone construite protejate constituite, pentru protecția cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

IS – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ISi – subzona pentru instituții publice și servicii cu regim de înaltime maxim P+2E niveluri delimitate în zone construite protejate, pentru protecția cladirilor identificate cu valoare istorico-arhitecturala; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

ID – subzona pentru activități industriale de producție și depozitare – (Hmax la cornisa = 15.00 m)

M1 – subzona mixta pentru locuire individuală și institutii și servicii – regim de înaltime maxim P+2 niveluri; (Hmax la cornisa = 10.00 m)

M2 – subzona mixta pentru institutii, servicii și mica industrie și depozitare – regim de înaltime maxim P+3 niveluri; (Hmax la cornisa = 13.00 m)

Ccr – subzona căilor de comunicație rutiere și amenajări aferente;

Ccf – subzona căilor de comunicație feroviare și amenajări aferente;

SP1 – subzona parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

SP2 – subzona spații verzi pentru sport și agrement; (Hmax la cornisa = 9.00 m)

SP3 – subzona spații verzi aferente apelor curgătoare și lacurilor

Gg – subzona gospodărie comună;

Gc – subzona cimitire – regim de înălțime maxim P; (Hmax la cornisa = 3.00 m)

TE – subzona construcții și amenajări tehnico-edilitare – regim de înălțime maxim P+1 niveluri; (Hmax la cornisa = 7.00 m)

Întocmit,
urb. dpl. Suciu Ioan – Augustin

ANEXE 1 - TERMENI UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre 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 împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALBIA MAJORĂ – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

ALBIA MINORĂ - suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR (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 din 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.

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE - Actul de autoritate al administrației publice locale - consiliu județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZARE/APROBARE

Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

CERTIFICATUL DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii (*Legea nr. 350/2001*).

COMPOZIȚIA URBANĂ - este acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia;

DESCHIDERE LA STRADĂ - distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR - reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE - între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM - ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cuprinde:

- a) planurile de amenajare a teritoriului;
- b) planurile urbanistice;
- c) Regulamentele Locale de Urbanism.

DOMENIUL PUBLIC - este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE - sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

ECHIPAREA EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

- **în sistem centralizat:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)

- **în sistem individual:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII - suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

FONDUL FORESTIER - este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

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.

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 planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

1. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
2. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR - se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI) – regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (*Legea nr. 350/2001*)

ÎMPREJMUIRILE – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

LIMITA INTRAVILANULUI - este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

LIMITELE UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE - linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

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 nr. 50/1991*).

MONUMENT - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (*Legea nr. 422/2001, art.3*).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri;
- apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea nr. 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR - față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și

sănătate).

PARCAJELE – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

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.

PARCELAREA - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea nr. 350/2001*).

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) - are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) - are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (*Legea nr. 350/2001*).

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, 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 unui studiu de specialitate (*L 350/2001, art.49*).

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI - sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RISCURI TEHNOLOGICE - factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

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.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – sarcină 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 continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (*Legea 350/2001*)

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE - sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STUDIU DE IMPACT - analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - sunt terenuri agrofile productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri 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.

ȚESUT URBAN - reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor.

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 (*Legea 350/2001*).

VOLUMETRIA - este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA 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. (*Legea 350/2001*).

ZONA PROTEJATĂ - zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (*Legea nr. 350/2001*)

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI - este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONĂ DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea nr. 350/2001*).

ZONELE DE SIGURANȚĂ – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.