

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
afere
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
al comunei
BALOTESTI

CUPRINS

<i>Cap.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Pag.</i>
I	PRESCRIPTII GENERALE	6
I.1	DOMENIU DE APLICARE	6
I.2	CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII	6
I.3	CONDITII DE APLICARE	6
I.4	SITUATII SPECIALE DI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	6
I.5	CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	7
I.6	DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	10
I.7	NOTE	12
II	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	12
II.1	M – ZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICHE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE	12
II.1.a	UTILIZARE FUNCTIONALA	12
II.1.a.1	UTILIZARI ADMISE	12
II.1.a.2	UTILIZARI ADMISE CU CONDITII	13
II.1.a.3	UTILIZARI INTERZISE	15
II.1.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	16
II.1.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	16
II.1.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	16
II.1.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	16
II.1.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	17
II.1.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	17
II.1.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	19
II.1.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	21
II.1.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	21
II.1.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	21
II.1.b.10	SPATII PLANTATE	21
II.1.b.11	IMPREJMUIRI	22
II.1.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	23
II.1.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	23
II.1.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	23

Cap.	Denumire	Pag.
II.2	L – ZONA DE LOCUIT	24
II.2.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	25
II.2.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	26
II.2.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	27
II.2.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	27
II.2.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	27
II.2.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	27
II.2.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	27
II.2.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	28
II.2.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	29
II.2.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	29
II.2.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	30
II.2.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	30
II.2.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	30
II.2.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	31
II.2.b.10	SPATII PLANTATE	31
II.2.b.11	IMPREJMUIRI	31
II.2.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	31
II.2.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	31
II.2.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	32
II.3	I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE	32
II.3.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	32
II.3.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	32
II.3.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	33
II.3.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	35
II.3.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	36
II.3.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	36
II.3.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	36
II.3.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	36
II.3.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	37
II.3.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	37
II.3.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	38
II.3.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	39
II.3.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	39
II.3.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	39
II.3.b.10	SPATII PLANTATE	40
II.3.b.11	IMPREJMUIRI	40
II.3.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	40
II.3.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	40
II.3.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	40

Cap.	Denumire	Pag.
II.4	V – ZONA SPATIILOR VERZI	40
II.4.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	40
II.4.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	41
II.4.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	41
II.4.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	41
II.4.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	41
II.4.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	41
II.4.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	42
II.4.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	42
II.4.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	42
II.4.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	42
II.4.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	42
II.4.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	43
II.4.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	43
II.4.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	43
II.4.b.10	SPATII PLANTATE	43
II.4.b.11	IMPREJMUIRI	43
II.4.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	43
II.4.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	43
II.4.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	44
II.5	T – ZONA TRANSPORTURILOR	44
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	44
II.5.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	44
II.5.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	45
II.5.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	46
II.5.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	47
II.5.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)	47
II.5.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	48
II.5.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	48
II.5.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	48
II.5.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	48
II.5.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	48
II.5.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	48
II.5.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	49
II.5.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	49
II.5.b.10	SPATII PLANTATE	49
II.5.b.11	IMPREJMUIRI	49
II.5.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	49
II.5.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	49
II.5.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	49
II.6	G – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE	49
II.6.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	50
II.6.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	50
II.6.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	50
II.6.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	50

Cap.	Denumire	Pag.
II.6.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	51
II.6.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	51
II.6.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	51
II.6.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	51
II.6.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	51
II.6.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	52
II.6.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	52
II.6.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	52
II.6.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	52
II.6.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	52
II.6.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE	53
II.6.b.11	IMPREJMUIRI	53
II.6.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	53
II.6.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	53
II.6.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	53
II.7	S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA	54
II.7.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	54
II.7.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	54
II.7.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	54
II.7.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE	55
II.7.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	55
II.7.b.1-3	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	55
II.7.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	55
II.7.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	55
II.7.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	55
II.7.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	55
II.7.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	55
II.7.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	55
II.7.b.10	SPATII PLANTATE	56
II.7.b.11	IMPREJMUIRI	56
II.7.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	56
II.7.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	56
II.7.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	55
II.8	EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN	57
II.8.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	57
III	RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE	58
III.1	APE; RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE	59
III.2	ZONE INUNDABILE	59
III.3	MONUMENTE SI SITURI	60
III.4	ZONE DE PROTECTIE SANITARA	61
III.5	PADURI	64
III.6	TERENURI AGRICOLE	64
III.7	RESURSELE SUBSOLULUI	64

Cap.	Denumire	Pag.
III.8	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	64
III.8.a	REȚELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE	64
III.8.a	REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	65
III.8.a	REȚELE ALIMENTARE DE GAZE NATURALE	66
III.9	CAI DE COMUNICATII	67

IV	ANEXE	
IV.1	DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	
IV.2	CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	

I - PRESCRIPTII GENERALE

I.1	DOMENIU DE APLICARE
I.1.1	Prezentul regulament de urbanism este parte integrata a Planului Urbanistic General al comunei Balotesti.
I.1.2	Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare, dimensionare si realizare a constructiilor atat in intravilanul comunei cat si in extravilan.
I.2	CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII
I.2.1	Prezentul Regulament Local de urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale si de Detaliu aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin hotarari ale Consiliului Local Balotesti, in masura in care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului Urbanistic General sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului National sau Judetean.
I.3	CONDITII DE APLICARE
I.3.1	Regulamentul Local de Urbanism preia si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.
I.3.2	Prezentul regulament de urbanism are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor speciale si derogarilor . In aceste cazuri se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu .
I.3.3	In cazul Operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamente aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.
I.3.4	In cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice.
I.4	SITUATII SPECIALE SI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI
I.4.1	Prin situatii speciale se inteleg: <ul style="list-style-type: none"> ➤ parcelarile sau reparcelarile (dezmembrari si eventual reomasari in urma carora rezulta minim patru loturi destinate construirii), ➤ instituirea, prin prezentul regulament, de interdictii de autorizare pana la intocmirea si aprobarea de planuri urbanistice de zona sau de detaliu ➤ insertia unor functiuni care influenteaza semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulatiei, asupra mediului etc) ➤ operatiunile urbanistice importante, descrise la punctul 1.3.3
I.4.2	Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

I.4.3	<p>Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise in urmatoarele situatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Obiective cu destinatii semnificative ➤ Dimensiuni si forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului ➤ Conditii dificile de fundare 			
I.4.4	<p>Modalitatile de autorizare in cazul situatiilor speciale si derogarilor sunt urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Modificare POT, CUT, distante fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, inaltime maxima admisa, suprafete in afara limitelor admise; parcelari fara crearea de drumuri, zone cu interdictie de construire pana la intocmirea de planuri urbanistice de detaliu – pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu ➤ Modificari privind functiunile admise, regimul de construire, parcelari cu crearea de drumuri, parcelari pentru alte functiuni decat locuinte, modificari de trama stradala, alte operatiuni urbanistice complexe, zone cu interdictie de construire pana la intocmirea de planuri urbanistice de zona - pe baza unor Planuri Urbanistice de Zona. 			
I.4.5	<p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai in conditiile in care reglementarile propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.</p> <p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale sau Planurile Urbanistice de Detaliu avizate si aprobate potrivit legislatiei in vigoare.</p> <p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism in ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local aferent.</p>			
I.5	CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR			
I.5.1	<p>Comuna Balotesti face parte din localitatile rurale, caracterizate prin solutii de echipare tehnico-edilitara in sistem individual. In aceste conditii, la stabilirea conditiilor de constructibilitate se au in vedere, in afara criteriilor urbanistice, si conditiile sanitare.</p> <p>Parcelatele sunt considerate direct constructibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:</p> <p>a) Conditii generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acces carosabil la drum public sau privat - fosa septica/instalatia de preepurare se poate amplasa la cel putin 10 m de ferestrele oricarei camera de locuit din locuinta proprie sau locuintele invecinate sau de orice put/fantana - putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibila sursa de poluare iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar <p>b) Conditii specifice urbanistice:</p>			
	Conditii minime de constructibilitate	Regim de construire	U/M	Observatii
Parcelari noi cu P – P+2 niveluri –conform R.G.U.				
Front minim	Insiruit (c)	8 m	POT maxim in zone exclusiv rezidentiale cu P-P+2 niveluri = 35% pentru echipare colectiva canalizare si 30% pentru sistem individual canalizare (c) - canalizare in sistem centralizat; (fc) - cu bazin vidanjabil	
	Cuplat, izolat	12 m		
Suprafata minima	Insiruit	200 mp(c)		
	Cuplat, izolat	250 mp(c) 500 mp(fc)		
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Cel putin egal			
Unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°				

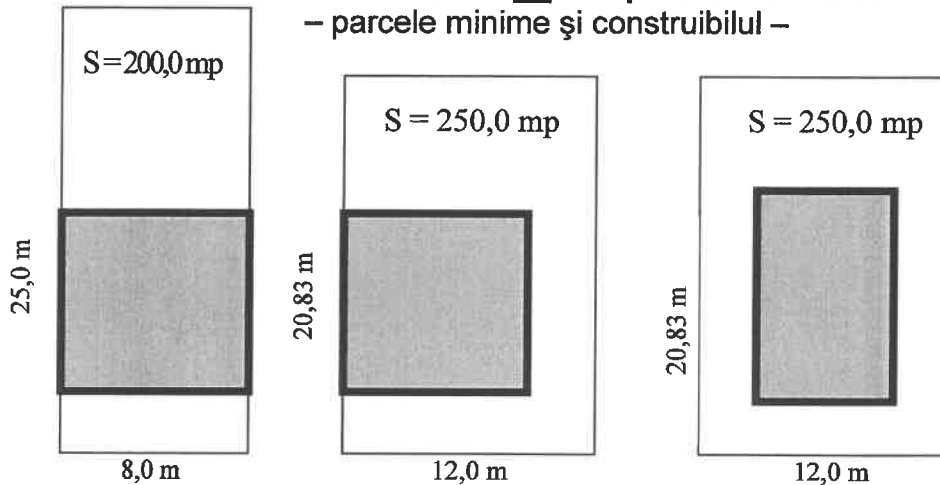
Insertii in parcelari existente cu P - P+2 niveluri - conform PUG

Front minim	Insiuit	7 m	POT maxim in zone de locuinte cu caracter rural cu P+1*P+2 niveluri = 30% *Limitarea inaltimei este determinata de normele de insorire. Constructiile situate pe parcelele adiacente se amplaseaza cuplat sau la distanta egala sau mai mare ca inaltimea la streasina a celei mai inalte. (c) - canalizare in sistem centralizat; (fc) - cu bazin vidanjabil
	Cuplat	8 m	
	Izolot	10 m	
Suprafata minima	Insiuit	200 mp(c) 250 mp(fc)	
	Cuplat, izolat	250 mp(c) 300 mp(fc)	
Inaltime maxima	Insiuit	P+2	
	Cuplat	P+1*P+2	
	Izolot	P*-P+2	
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Maxim 1/10		

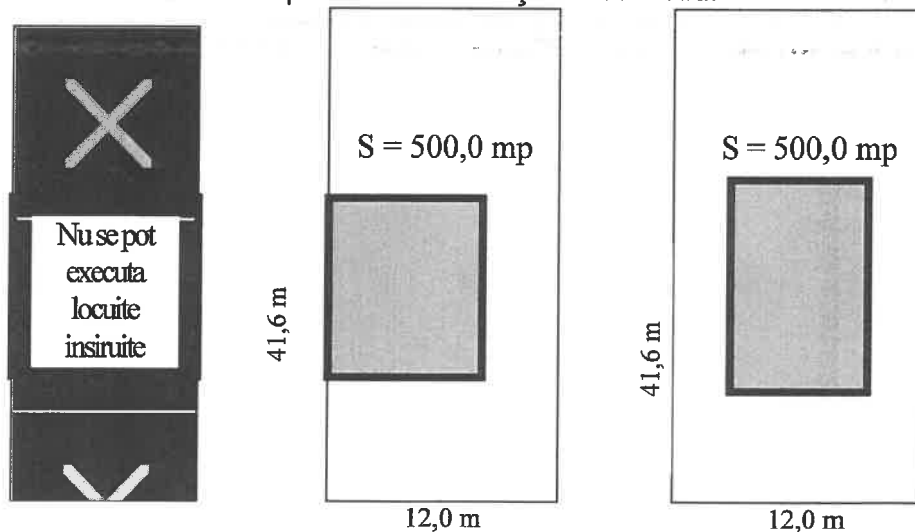
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60° ÷ 120°

Nota; In zonele exclusiv rezidentiale si in zonele mixte nu se admit closete uscate sau anexe pentru cresterea animalelor - cu exceptia adaposturilor animalelor de companie.

PARCELĂRI NOI P-P+2 in zone cu echipare colectiva cu canalizare - parcele minime și construibilul -



PARCELĂRI NOI P-P+2 in zone fara echipare colectiva cu canalizare - parcele minime și construibilul -



	<p>INSERTII IN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, in zone <u>fară</u> echipare colectiva cu canalizare – parcele minime și construibilul –</p>
	<p>INSERTII IN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, in zone <u>cu</u> echipare colectiva cu canalizare – parcele minime și construibilul –</p>
<p>1.5.2</p>	<p>Condițiile minime de construibilitate de la punctul 1.5.1 sunt considerate pentru amplasarea de locuinte. Pentru alte funcțiuni condițiile minime de construibilitate prevăzute mai sus se modifică, potrivit reglementărilor specifice funcțiunilor respective, înscrise în Regulamentul General de Urbanism și în prezentul regulament.</p>
<p>1.5.3</p>	<p>Accesele la drumurile publice, prevăzute la punctul 1.5.1, se pot realiza, pentru mai puțin de patru loturi destinate locuințelor unifamiliale, direct sau <i>prin servitute</i>. Servitutea de trecere trebuie să aibă o lățime minimă de 3,50 m.</p> <p>Pentru parcelările în adâncime, incluzând mai mult de patru loturi de locuințe fără acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, în baza unei documentații de urbanism aprobate, cu crearea de drumuri care fie vor fi cedate la domeniul public fie vor fi administrate în sistem privat, potrivit legii. Accesele carosabile pentru funcțiunile de servire publică se pot face numai direct din drumuri publice</p>

	(vezi si capitolul CIRCULATII).
I.5.4	Parcellele cu suprafata mai mica decat cea prevazuta la punctul I.5.1. pot deveni construibile numai prin comasare/asociere cu una dintre parcelele invecinate.
I.5.5	Pentru parcelele cu suprafete peste 5000 mp, cele cu unghiuri mai mici (respectiv mai mari) decat cele prevazute la punctul I.5.1 sau cu raportul laturilor peste 1/10 conditiile de construire se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Zona sau Planuri Urbanistice de Detaliu, dupa caz (vezi si punctul I.4.4)
I.5.6	Retragerea minima fata de una din limitele laterale - atunci cand nu se realizeaza cuplarea pe hotar - poate fi de minim 0,90 m daca zidul nu este prevazut cu ferestre cu vedere si de minim 1,90 m daca zidul este prevazut cu ferestre cu vedere. Distanța fata de hotarul opus nu va fi mai mica de 3,50 m. Aceste distante minimale vor fi majorate de conditiile de insorire sau de separatie functionala detaliate la capitolul II.
I.6	DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
I.6.1	Definirea unei unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri: (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari (2) regimul de construire (continuu, discontinuu) (3) inaltimea maxima admisa Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci la incadrarea terenului in alta categorie de UTR.
I.6.2	Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:
I.6.2.1	M – ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), activitati productive mici, nepoluante si locuinte
	UTR Me – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – <i>in care se mentine configuratia tesutului urban traditional</i>
	UTR Mp subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – <i>in viitori poli de interes</i>
	UTR Ma – subzona functiuni mixte <i>in spatii plantate</i> – agrement, alimentatie publica, spatii cazare, locuinte cu densitate mica
I.6.2.2	L – ZONA DE LOCUIT
	UTR Le – subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate <i>in tesutul existent</i> (zone construite)
	UTR Lp – subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate <i>in noile extinderi sau in enclave neconstruite</i>
	UTR Lpa - subzona locuintelor individuale cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor <i>lotizari anterioare</i>
	UTR La - subzona locuintelor individuale de vacanta, a celor cu confort sporit cu P-P+2 niveluri

I.6.2.3	I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE
	UTR Ie - subzona unitatilor de depozitare, productive si de servicii edificate anterior anului 1990
	UTR Ic – subzona - cu caracter compact - a unitatilor productive industriale, de depozitare, servicii, comert en-gros si mic gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire
	UTR Id - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cu impact nesemnificativ asupra mediului si caracter dispersat
	UTR Ia – subzona unitatilor de productie agricola cu cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului
	UTR Iz – subzona unitatilor de productie agricola zootehnica
I.6.2.4	V – ZONA SPATIILOR VERZI
	UTR Vp – spatii verzi publice, fasii plantate, amenajari sportive
	UTR Vt – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara sau a cursurilor de apa
I.6.2.5	T – ZONA TRANSPORTURILOR
	UTR Tr – subzona circulatiei rutiere
	UTR Tf – subzona transporturilor feroviare
	UTR Ti – subzona infrastructurii de transport fluide, energie
I.6.2.6	G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
	UTR G - subzona constructiilor si amenajarilor de gospodarie comunala
	UTR Gc – subzona cimitirelor
I.6.2.7	S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
	UTR S – subzona cu destinatie speciala formata din: unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor, unitati de politie
I.6.2.8	EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN
	UTR EXt - zone rezervate culoarelor de transport
	UTR EXa – zone rezervate activitatilor agricole
	UTR EXf – Zone rezervate activitatilor forestiere
	UTR EXi – Zone rezervate lucrarilor de infrastructura tehnica majora si gospodarie comunala
I.7	NOTE
I.7.1	Planul de reglementari cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este prezentat la scara 1:10.000

1.7.2	<p>In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari excluderea:</p> <ul style="list-style-type: none"> - amplasarii spre strada a anexelor gospodaresti ale locuintelor cu exceptia garajelor - amplasarii spre strada a depozitelor, cu exceptia cazurilor in care se asigura un aspect arhitectural de calitate - amplasarii constructiile cu fatada posterioara sau cu ziduri oarbe spre strada - folosirea de finisaje si culori care sa degradeze imaginea strazii
1.7.3	<p>Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si protectie a infrastructurii</p>

II PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II.1	<p>M – ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), activitati productive mici, cu impact redus asupra mediului si locuinte</p> <p>Incluce si functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul comunei.</p>
II.1.1	<p>UTR Me – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in care se mentine configuratia tesutului urban traditional</p> <p>Zona s-a dezvoltat de-a lungul timpului de-a lungul arterelor principale de circulatie.</p> <p>Ca fond construit este formata, in mare parte, din cladiri de locuit, convertibile in spatii cu alte functiuni.</p>
II.1.2	<p>UTR Mp subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in viitori poli de interes</p>
II.1.3	<p>UTR Ma – subzona functiuni mixte in spatii plantate – agrement, alimentatie publica, spatii cazare, locuinte cu densitate mica</p> <p>Pentru subzonele Me si Mp sunt prevazute reglementari comune, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel</p>
II.1.a	<p>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p>
II.1.a.1	<p>UTILIZĂRI ADMISE</p>
II.1.a.1a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> - institutii, servicii și echipamente publice; - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; - lăcașuri de cult;

	<ul style="list-style-type: none"> - spatii pentru invatamant; - spatii sociale si medicale; - comerț cu amănuntul; - pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare - parcaje la sol sau multietajate; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale; - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale. - anexe gospodaresti ale locuintelor care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa;
II.1.a.1b	<p>Pentru Ma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instituții, servicii și echipamente publice; - sedii ale unor firme, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii financiar-bancare si de asigurari - servicii sociale, colective și personale; - spatii sociale si medicale; - comerț cu amănuntul; - pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare - parcaje la sol; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale; - locuințe cu confort sporit; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale. - anexe gospodaresti ale locuintelor care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa; - adaposturi pentru maxim 5 animale de casa - sere de maxim 100 mp
II.1.a.2	<p>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p>
II.1.a.2a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoteluri, moteluri, pensiuni cu mai mult de 20 locuri de cazare - spatii pentru spectacole; - sport și recreere în spații acoperite; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.; - activități manufacturiere, de productie mica si mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; - statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini - depozitare cu desfacere mic gros <p>Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22⁰⁰ la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate si care pot produce astfel dezagremente locuitorilor - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate - localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru

invatamant si sanatate și de lacasuri de cult;

- amplasarea **panourilor publicitare** se poate face dupa cum urmeaza:

- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp
- pe drumul national si pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate
- pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate
- pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimii mentionate mai sus;

Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10 metri de la aliniament

II.1.a.2b

Pentru **Ma**

- hoteluri, moteluri, pensiuni cu mai mult de 20 locuri de cazare
- spatii pentru spectacole;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc;
- activități manufacturiere legate de activitatile turistice si de agrement, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;
- sport si agrement in spatii acoperite sau descoperite

Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca **nu se incadreaza** in urmatoarele cazuri:

- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22⁰⁰ la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate, producand dezagremente locuitorilor
- functiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate
- localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult;
- amplasarea **panourilor publicitare** se poate face dupa cum urmeaza:
- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp
- se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica

	<p>pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate</p> <p>Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 20 metri de la aliniament</p>
II.1.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.1.a.3.a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - activitati cu impact semnificativ asupra mediului, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros - depozitare de materiale refolosibile - platforme de precolectare a deseurilor menajere - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.1.a.3.b	<p>Pentru Ma</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati care nu corespund caracterului zonei si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - activitati productive - altele decat activitati manufacturiere legate de industria turistica si de agrement - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la debarcadere sau alte asemenea constructii destinate agrementului si mobilier urban - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros sau mic-gros - depozitare de materiale refolosibile - platforme de precolectare a deseurilor menajere - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

II.1.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.1.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
II.1.b.1.a	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele existente Me se vor mentine caracteristicile parcelărilor din tesutul existent cu urmatoarele conditionari: ➤ suprafața minimă a parcelei construibile, pentru alte functiuni decat locuinte, este de 300 mp pentru racordare la retele de canalizare si 500 m pentru echipamente individuale de canalizare ➤ În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri; ➤ Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18,00 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
II.1.b.1.b	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele de extindere – Mp si Ma – parcelele vor avea urmatoarele caracteristici: ➤ suprafața minimă a parcelei construibile, pentru alte functiuni decat locuinte, este de 500 mp. ➤ În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri; ➤ Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18,00 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
II.1.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	<p>Prin aliniament, in sensul prezentului regulament, se intelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5. - TRANSPORTURI.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se va respecta caracterul zonelor existente prin mentinerea tipului traditional de aliniament - Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente; - Amplasarea la aliniament nu este permisa in cazul functiunilor care necesita mai mult de 3 locuri de parcare pentru clienti. - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. - În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu exceptia cazurilor de la punctul II.1.b.3. - În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri.
II.1.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 6 metri; - Clădirile (altele decat cele publice) se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament; - În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele

	<p>laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa, dar nu mai puțin de 3,5 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5 metri;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, o incinta de gospodarie comunala, 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; - Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri; - Clădirile - altele decât cele publice - 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 metri; - Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor cu alte functiuni, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor - În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
<p>II.1.b.4</p>	<p>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau daca se realizeaza un studiu de insorire in urma caruia rezulta ca se asigura minim doua ore de insorire pentru incaperile de locuit din toate locuintele. - In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul II.1.b.3
<p>II.1.b.5</p>	<p>CIRCULAȚII SI ACCESE</p>
<p>II.1.b.5a</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; dupa caz, numarul si marimea acceselor se majoreaza potrivit specificului fiecarei functiuni, detaliat mai jos; - Pentru constructia de locuinte este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire (latimea servituti fiind de minim 3,50 m). Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de trecere este de patru. (vezi capitolul ZONA DE LOCUIT) - Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, daca aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri; - Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

	<ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea numarului admis de accese din drumurile nationale, judetene sau comunale (clasificate), ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulatiei.
II.1.b5b	<p><u>Constructii administrative</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructiile vor fi prevazute cu accese carosabile directe, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica; - accesele carosabile vor fi, în masura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu; - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente; - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.
II.1.b5c	<p><u>Constructii financiar-bancare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din drumuri clasificate sau strazi de categoria I. - Se vor asigura, in masura posibilului, accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
II.1.b5d	<p><u>Constructii comerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare (fac exceptie de la separarea acceselor constructiile cu suprafata comerciala mai mica de 50 mp.) - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: <ul style="list-style-type: none"> ➤ alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; ➤ platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
II.1.b5e	<p><u>Constructii de cult</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu reseaua de circulatie majora.
II.1.b5f	<p><u>Constructii de cultura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare. - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute: <ul style="list-style-type: none"> ➤ alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din drumuri clasificate; ➤ parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi.
II.1.b5g	<p><u>Constructii de invatamant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun. - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).
II.1.b5h	<p><u>Constructii de sanatate</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand în domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ➤ cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. ➤ Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.
II.1.b.5i	<p>Constructii si amenajari sportive</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere. - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate: <ul style="list-style-type: none"> ➤ circulatia carosabila separata de cea pietonala; ➤ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime; ➤ alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime; ➤ alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.
II.1.b.5j	<p>Constructii si amenajari de agrement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.
II.1.b.5k	<p>Constructii de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere. - Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.
II.1.b.6	<p>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</p>
II.1.b.6a	<ul style="list-style-type: none"> - Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; - In mod exceptional, in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
II.1.b.6b	<p>Constructii administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> - vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 salariati plus un spor de 30% pentru invitati; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
II.1.b.6c	<p>Constructii financiar-bancare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti. - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.
II.1.b.6d	<p>Constructii comerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; ➤ un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; ➤ un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp; - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa (pentru localuri amplasate la D.N. se aplica raportul de un loc de parcare la 5 locuri la masa) - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
Il.1.b.6e	<p><u>Constructii de cult</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit în functie de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
Il.1.b.6f	<p><u>Constructii de cultura</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza: ➤ pentru muzee și expoziții cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere; ➤ pentru alte constructii cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sala.
Il.1.b.6g	<p><u>Constructii de invatamant</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii de învățământ vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.
Il.1.b.6h	<p><u>Constructii de sanatate</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza: ➤ Pentru centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii, crese - cate un loc de parcare la 10 persoane angajate. ➤ Pentru celelalte constructii de sanatate (dispensare, dispensare policlinice, centre de asistenta de specialitate, spitale) - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.
Il.1.b.6i	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, an functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza: ➤ pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri; ➤ pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane. - La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Il.1.b.6j	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

II.1.b.6k	<p>Constructii de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
II.1.b.7	<p>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei - Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse - În intersecții se admite un nivel suplimentar - In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.1.b.8	<p>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
II.1.b.9	<p>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații; - Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.1.b.10	<p>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</p>
II.1.b.10a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> - În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte; - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
II.1.b.10a1	<p>Constructii administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> - vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului
II.1.b.10a2	<p>Constructii comerciale; Constructii financiar-bancare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare de minim 5% din suprafata totala a terenului.

II.1.b.10a3	Constructii de cult - vor fi prevazute spatii verzi pe minimum 15% din suprafata terenului
II.1.b.10a4	Constructii de cultura si invatamant - Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, de minim 20% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10a5	Constructii de sanatate - Pentru crese vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 mp/copil - Pentru celelalte constructii din domeniul sanatatii vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza: ➤ aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie - perimetral; ➤ parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav
II.1.b.10a6	Constructii si amenajari sportive - Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10a7	Constructii si amenajari de turism si agrement - Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10b	Pentru Ma - Se aplica reglementarile de la Me si Mp cu urmatoarele exceptii:
II.1.b.10b1	Constructii administrative - vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 20% din suprafata terenului
II.1.b.10b2	Constructii comerciale; Constructii financiar-bancare - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare de minim 15% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10b3	Constructii de cult - vor fi prevazute spatii verzi pe minimum 20% din suprafata terenului
II.1.b.10b4	Constructii de cultura si invatamant - Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, de minim 25% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.11	IMPREJMUIRI - Separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri inaltime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,2 metri; - Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
II.1.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.1.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
	Conditii generale:
II.1.c.1.a	Pentru Me si Mp - P.O.T. maxim 50%
II.1.c.1.b	Pentru Ma: - P.O.T. maxim 40%

	Conditii speciale:
II.1.c.1.c	Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
II.1.c.1.d	<p>Constructii destinate invatamantului Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în functie de capacitatea unitatii de învățământ, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona ocupata de constructie; - zona curtii de recreatie, de regula asfaltata; - zona terenurilor si instalatiilor sportive; - zona verde, inclusiv gradina de flori. <p>Pentru învățământul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% teren ocupat de constructii - 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.
II.1.c.1.e	<p>Constructii de sanatate Capacitatea dispensarelor se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda în medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare. Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale - constructii, circulati, spatii verzi - este de 5 mp/consultatie. Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente. Pentru constructiile de crese si crese speciale procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%. Amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru cresele speciale organizate în patru zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona ocupata de constructii; - zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon); - zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc; - zona verde de parc si alei.
II.1.c.1.f	<p>Locuinte Pe parcelele pe care se amplaseaza exclusiv locuinte procentul de ocupare va fi cel specific zonei de locuit.</p>
II.1.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.1.c.2.a	<p>Pentru Me si Mp C.U.T. maxim: 2,0 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.b	<p>Pentru Ma: C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.c	Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului
II.1.c.2.d	<p>Locuinte Pe parcelele pe care se amplaseaza exclusiv locuinte coeficientul de utilizare va fi cel specific zonei de locuit.</p>

II.2

L - ZONA de LOCUIT

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul tesutului urban :
 - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurarea în raport cu spațiul stradal:
 - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite (satul Islaz)
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;

(c) vechime: - exprima atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

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

Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
- menținerea zonelor bine constituite în tesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noii zone de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de (comasare și) relotizare

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizării, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobate cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevad:

	<ul style="list-style-type: none"> - amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc.; în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat - îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință - gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.
II.2.1	UTR Le – subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate în țesutul existent (zone construite)
II.2.2	UTR Lp – subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite
II.2.3	UTR Lpa - subzona locuințelor individuale mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare
II.2.4	UTR La - subzona locuințelor individuale de vacanță, a celor cu confort sporit cu P-P+2 niveluri în zone bogat plantate
	Reglementările sunt comune tuturor subzonelor, cu excepția cazurilor în care se specifică altfel
II.2.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.2.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.2.a.1.a	<p>In zonele Le și Lpa și Lp</p> <ul style="list-style-type: none"> - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare - parcaje la sol; - spații verzi amenajate; - spații libere pietonale; - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă; - adaposturi pentru maxim 5 animale de casă - sere de maxim 100 mp
II.2.a.1.b	<p>In zona La:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; - parcaje la sol; - spații verzi amenajate; - spații libere pietonale; - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 75 mp/unitate locativă; - anexe ale locuinței destinate agrementului (piscină, debarcader etc) - adaposturi pentru maxim 5 animale de casă - sere de maxim 100 mp

II.2.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.2.a.2a	<ul style="list-style-type: none"> - parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 4 locuinte izolate sau cuplate pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile art. I.4.4. - funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca sa aiba acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala si fara ca sa fie umbrite ferestrele locuintelor, scoiilor si altor functiuni protejate; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp ➤ se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului numai pe baza unor studii de amplasament - Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10 metri de la aliniament
II.2.a.2b	<p>Pentru zonele Le si Lpa</p> <ul style="list-style-type: none"> - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD și cu acordul vecinilor, daca nu sunt incluse in urmatoarele cazuri: <ul style="list-style-type: none"> ➤ funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22⁰⁰, producand dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate ➤ functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente: <ul style="list-style-type: none"> ➤ latrina, ➤ grajd pentru maxim cinci animale mari sau 20 animale mici; ➤ cotețe pentru maxim 100 pasari ➤ stupina cu maxim 15 familii albine, ➤ sere pentru productie de maxim 300 mp ➤ magazii, patule, adaposturi utilaje agricole si alte asemenea in suprafata insumata de maxim 250 mp <p>se admit grupate, numai pe parcele de minim 1000 mp si la minim 50 m de zone exclusiv rezidentiale;</p>
II.2.a.2c	<p>Pentru zonele Lp si La</p> <ul style="list-style-type: none"> - funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD și cu acordul vecinilor, daca nu sunt incluse in urmatoarele cazuri: <ul style="list-style-type: none"> ➤ funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22⁰⁰, producand dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate ➤ functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuinte si alte functiuni

	<p>protejate</p> <ul style="list-style-type: none"> - anexe gospodărești care produc murdărie sau posibile dezagremente: <ul style="list-style-type: none"> ➤ grajd pentru maxim doua animale mari, ➤ cotețe pentru maxim 20 pasari ➤ stupina cu maxim 5 familii albine, <p>se admit grupate, numai pe parcele de minim 1000 mp si la minim 20 m de amplasamentul locuintelor invecinate;</p>
II.2.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
	<ul style="list-style-type: none"> - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros - depozitare de materiale re folosibile - constructii cu alte functiuni sau gabarite decat cele incluse la punctele II.2.a.1 si II.2.a.2 - platforme de pre colectare a deseurilor menajere - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.2.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.2.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta conditiile de construibilitate de la punctul I.5. - Pentru parcelele pe care se amplaseaza constructii cu alte functiuni permise se vor respecta conditiile de construibilitate de la punctul II.1.b.1 - In zonele existente se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent
II.2.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
II.2.b.2a	Pentru definirea aliniamentului, conditii generale si amplasamentul constructiilor cu alte functiuni permise vezi punctul II.1.b.2
II.2.b.2b	<ul style="list-style-type: none"> - În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu urmatoarele exceptii: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nu se cupleaza locuinte cu anexe; se recomanda cuplarea anexelor ➤ Nu este obligatorie cuplarea (desi este recomandabila) în zone cu tesut traditional, in situatiile mentionate la punctul II.2.b.3.b - Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat cu exceptia amplasamentelor situate la DN1 - Alte anexe permise ale locuintelor se amplaseaza obligatoriu retrase de la aliniament si, pe cat posibil, intr-o pozitie din care sa nu fie percepute din strada
II.2.b.2c	<p>In zonele Le:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la DN sau DJ si de minim 3,0 metri la celelalte drumuri.
II.2.b.2d	<p>In zonele Lpa si Lp:</p> <p>Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la DN sau DJ si de minim 3,0 metri la drumurile publice sau private. Retragerea recomandată este de 5-6 m.</p>
II.2.b.2e	<p>In zona La:</p> <p>Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri.</p>
II.2.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.2.b.3a	<p>Conditii generale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru distantele minime admisibile vezi punctul I.5.6 - Pentru amplasarea cladirilor cu alte functiuni decat locuintele vezi punctul II.1.b.3

- Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela adiacenta este rezervata unei alte functiuni, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita laterala a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Clădirile - altele decat cele publice - 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 5,0 metri;

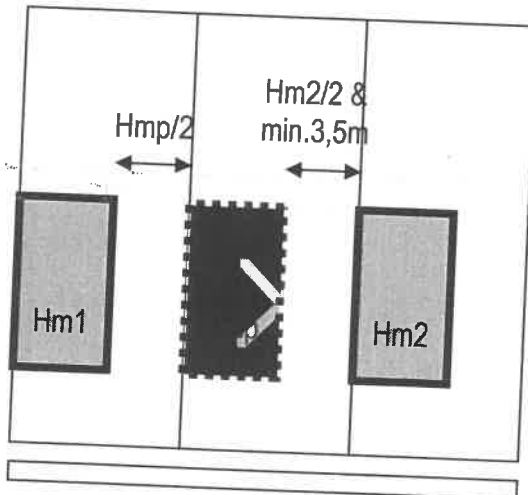
II.2.b.3.b

In zonele Le si Lpa

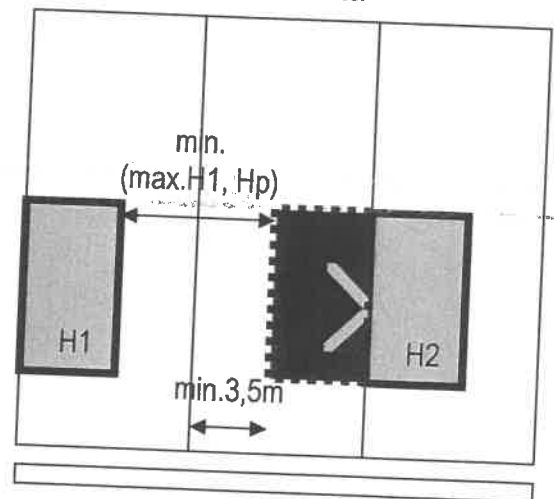
- Clădirile se vor alipi la ambele calcane ale clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament cu conditia asigurarii accesului de interventie in curtea din spate;
- În zonele cu tesut traditional (parcele inguste cu locuinte tip vagon orientate spre sud sau est (orientarea favorabila), in cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate amplasa:
 - alipita la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3,5 metri sau
 - se amplaseaza pastrand orientarea favorabila traditionala, pe hotarul opus calcanului existent sau la mai puțin de 2,0 metri de hotarul respectiv (vezi punctul I.5.6), cu conditia ca distanta fata de locuinta situata (potential amplasata) spre punctul cardinal nefavorabil sa nu fie mai mica decat inaltimea la streasina a locuintei propuse iar spre calcan distanta sa nu fie mai mica decat jumătate din inaltimea maxima a cladirii cu calcan (dar nu mai puțin de 3,5 m).
- În zonele cu parcele inguste (sub 12,0 m) locuintele se pot amplasa:
 - Cuplate la calcan (recomandabil)
 - In sistemul traditional descris mai sus - daca este posibil

Exemple de amplasare

Varianta 1 - traditionala



Varianta 2 - recomandata



II.2.b.3.c

In zonele Lp si La

- Locuintele se amplaseaza izolat sau cuplat, cu distanta minima fata de limitele laterale jumătate din inaltimea la streasina dar nu mai puțin de 3,5 m. Distanța se poate reduce la 2,0 m pe una dintre laturi cu conditia ca distanta pana la locuinta invecinata sa nu fie mai mica decat inaltimea la streasina a celei mai inalte.

II.2.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit. - În cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeași parcelă se aplică reglementările de la punctul II.1.b.3
II.2.b.5	CIRCULATII SI ACCESE
	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; - Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire. Numărul maxim de parcele deservite de aceeași servitute de acces este de patru - În cazul reparcelării cu mai mult de patru parcele dezvoltate în adâncime accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundaturi după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> ➤ cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; ➤ cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de antoarcere la capăt. - Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri. - Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public. - În cazul în care parcelarea a fost executată fără respectarea condițiilor de gabarit pentru drumuri publice (sau fundaturi) drumurile "de servitute" vor fi închise circulației publice. Astfel de accese nu pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public - Se interzice executarea de noi parcelări fără a avea la baza documentații de urbanism (PUZ sau PUD potrivit art.I.4.4) aprobate și fără respectarea acestora. - În cazul parcelelor pentru locuințe înșiruite se va prevedea și un acces secundar la curțile din spate cu alei semicarosabile cu lățime minimă de 3,5 metri și locuri de depășire - Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri; accesul poate fi asigurat și printr-un gang - Se pot realiza pasaje și curți comune, private, închise circulației publice - Pentru funcțiunile complementare etc se aplică corespunzător prevederile de la punctul II.1.b.5.
II.2.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; - Pentru funcțiunile complementare etc se aplică corespunzător prevederile de la punctul II.1.b.6; - Pentru locuințele colective se prevede câte un loc de parcare la 2 - 5 apartamente - Pentru locuințele semicolective se prevede cel puțin un loc de parcare la două apartamente - Pentru locuințele individuale se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului

II.2.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.2.b.7a	<ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse - În intersecții se admite un nivel suplimentar - În toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.2.b.7b	<p>In zonele Le și Lpa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 8,0 m la cornișă/streasina (exceptie fac zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate anterior); poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei
II.2.b.7c	<p>In zonele Lp și La</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p>
II.2.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice 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; - Se recomandă acoperisurile tip sarpanta, potrivit specificului rural; - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; - garajele sau alte corpuri de cladire 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; - Pentru funcțiuni complementare vezi punctul II.1.b.8
II.2.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
	<ul style="list-style-type: none"> - Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații; - Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.2.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
	<ul style="list-style-type: none"> - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; - Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore; - Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime; - Spațiile verzi pentru funcțiunile complementare vor ocupa minim suprafața prevăzută la
	<p>In zonele Le, Lpa, Lp</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei;

	- Se va planta un arbore la 100 mp spatiu verde
	In zona La - Spatiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafata parcelei;
II.2.b.11	IMPREJMUIRI
	- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2 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 2,2 metri; - Pentru ansamblurile administrate in sistem privat se aplica prevederile alineatului de mai sus pentru separatia ansamblului considerat ca o unica parcela; in interiorul ansamblului separatia se recomanda sa se faca cu imprejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii - Pentru functiuni complementare se aplica corespunzator punctul II.1.b.11
II.2.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.2.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
	Pentru Le P.O.T. maxim 30% Pentru Lpa, Lp, La: P.O.T. maxim 35% in zone cu solutie colectiva de canalizare P.O.T. maxim 30% in zone cu solutii individuale de canalizare Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.1
II.2.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
	Pentru Le C.U.T. maxim: 0,8 ACD/mp.teren Pentru Lpa, Lp, La: C.U.T. maxim: 1 ACD/mp.teren in zone cu solutie colectiva de canalizare C.U.T. maxim: 0,8 ACD/mp.teren in zone cu solutii individuale de canalizare Vezi si cap.II.2.b.7 Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.2

II.3 I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale sau agro-industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona a fost divizata in urmatoarele subzone:

II.3.1 UTR Ie - subzona unitatilor de depozitare, productive si de servicii edificate anterior anului 1990

II.3.2	UTR Ic – subzona - cu caracter compact - a unitatilor productive industriale, de depozitare, servicii, comert en-gros si mic gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire
II.3.3	UTR Id - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cu impact nesemnificativ (in mod exceptonal cu impact redus) asupra mediului si caracter dispersat ; sunt existente sau stabilite printr-o documentatie de urbanism; pot fi situate in zona mixta sau in zona de locuit (exclus in zona La)
II.3.4	UTR Ia – subzona unitatilor de productie agricola si servicii pentru agricultura cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului; sunt existente sau stabilite printr-o documentatie de urbanism
II.3.5	UTR Iz – subzona unitatilor de productie agricola zootehnica ; sunt existente sau stabilite printr-o documentatie de urbanism, necesitand zone de protectie potrivit normelor sanitare
II.3.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.3.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.3.a.1.a	<p>Pentru Ie si Ic</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ si redus asupra mediului; - servicii pentru zona industrială, transporturi; - platforme logistice - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - parcaje la sol și multietajate; - stații de întreținere și reparații auto; - stații de alimentare carburanti; - comerț, alimentație publică și servicii personale; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților - echipamente de telecomunicatii; - depozitare; - depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comert mic gros, comert en-gros; - comerț cu amanuntul cu raza mare de servire (gen hipermarket); - parcaje la sol sau multietajate; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a.1.b	<p>Pentru Id:</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ asupra mediului, desfasurate in intreprinderi mici si mijlocii; - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - service si spalatorii auto cu maxim 5 posturi - depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi; - parcaje la sol sau multietajate; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a.1.c	<p>Pentru Ia</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități aferente agriculturii conform CAEN, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, desfasurate in intreprinderi mici si mijlocii

	<p>(depozitare si conditionare produse agricole, servicii pentru agricultura etc);</p> <ul style="list-style-type: none"> - sere pentru cercetare sau pentru productie, cu serviciile specifice aferente - comert cu utilaje pentru agricultura, produse agricole, seminte, produse fitosanitare si alte asemenea - sedii ale unor firme, consultanță agricola; - locuințe de serviciu - parcaje la sol; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a.1.d	<p>Pentru I_z</p> <ul style="list-style-type: none"> - ferme zootehnice existente sau nou infiintate in baza unor studii urbanistice si de protectia mediului; - servicii conexe zootehniei (puncte de sacrificare, tratare deseuri etc); - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților; - parcaje la sol; - spatii verzi amenajate; - spații libere pietonale;
II.3.a.2	<p>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p>
II.3.a.2a	<p>Pentru I_e si I_c</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact semnificativ asupra mediului, pe amplasamente situate la distanta necesara, potrivit normelor in vigoare, de functiunile protejate si fara a afecta alte activitati de pe platforma industrială - dupa aprobarea studiului de impact; - zona dinspre calea ferata se recomanda a fi rezervata activitatilor ce necesita transport pe calea ferata - depozitarea de materiale re folosibile este permisa - dar nu la drumurile clasificate (DN, DJ) - este permisa amplasarea platformelor de pre colectare a deseurilor - dar nu la drumurile clasificate - amplasarea locuintelor de serviciu este permisă - daca in vecinatate nu sunt amplasate activitati cu impact semnificativ asupra mediului - amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp ➤ pe drumul national si pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o față) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament ➤ pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului si dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament; ➤ pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimii mentionate mai sus;

II.3.a.2b	<p>Pentru Id</p> <ul style="list-style-type: none"> - categoriile de activități industriale si de servicii desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii, cu impact redus asupra mediului, numai pe amplasamente situate la distanta prevazuta de norme fata de functiunile protejate si fara a afecta alte activitati din zona; - amplasarea de panouri publicitare - potrivit reglementarilor zonei adiacente
II.3.a.2c	<p>Pentru Ia</p> <ul style="list-style-type: none"> - amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp ➤ pe drumul national si pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament ➤ pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului si dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;
II.3.a.3	<p>UTILIZĂRI INTERZISE</p>
II.3.a.3a	<p>Pentru Ie si Ic</p> <ul style="list-style-type: none"> - activitati care prezintă risc tehnologic - unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament; (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - orice functiuni care solicita un nivel de echipare care nu poate fi asigurat pana la termenul de punere in functiune - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.3.a.3b	<p>Pentru Id</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati care nu corespund vecinatatilor si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati - orice activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu riscuri tehnologice - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care

	<p>prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban - constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani - depozitare en-gros - depozitare de materiale re folosibile - platforme de pre colectare a deseurilor menajere - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.3.a.3c	<p>Pentru Ia</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati care nu corespund vecinatatilor si prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati - orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice) - alte activitati decat cele incluse la punctul II.3.a.1.c si II.3.a.2.c
II.3.a.3d	<p>Pentru Iz</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice activitati incompatibile cu zootehnia (care pot produce riscuri pentru sanatatea animalelor etc)
II.3.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.3.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
II.3.b.1a	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele existente Ia, Id se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu urmatoarele conditionari: ➤ suprafata minima a parcelei constructibile este de 500 mp, cu un front la strada de minim 15 metri;
II.3.b.1b	<ul style="list-style-type: none"> - In zonele de extindere – Ic– parcelele vor avea urmatoarele caracteristici: ➤ suprafata minima a parcelei constructibile este de 1000 mp cu deschidere de minim 18 m. ➤ în functie de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
II.3.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	<p>Prin aliniament, in sensul prezentului regulament, se intelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5. - TRANSPORTURI.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La intersectia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. - Constructiile de productie, depozitare, grajduri, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri; - Constructiile de birouri, comert, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament - In cazul drumului national retragerea constructiilor va fi de minim 22 m din axul Drumului national - In cazul drumului judetean retragerea va fi de minim 20m din axul drumului - Amplasarea la aliniament nu este permisa decat in mod exceptional, pentru constructii cu caracter provizoriu.

II.3.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile se vor amplasa de regula în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 6 metri; - Cuplarea pe hotar a constructiilor de productie, servicii, depozitare, comert se poate face numai cu constructii de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) si daca se poate obtine un ansamblu compozitional coerent - Clădirile de birouri, locuinte de serviciu si alte asemenea se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate cu functiuni similare, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament; - În cazul în care parcela pe care se amplaseaza functiuni cu impact asupra mediului mai mare decat functiunile (existente sau reglementate) de pe proprietatile invecinate, distantele fata de limitele laterale si posterioare se majoreaza la cel puțin 10 metri, daca normele sanitare si de protectie a mediului nu prevad mai mult; - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona mixtă sau zona de locuinte, 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; - Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor cu alte functiuni, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor - În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
II.3.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	<ul style="list-style-type: none"> - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m. - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau daca se realizeaza un studiu de insorire. - In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeași parcela se aplica reglementarile de la punctul II.3.b.3
II.3.b.5	CIRCULAȚII SI ACCESE
	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; - Pentru productie si servicii industriale care nu necesita accesibilitate pentru public se poate admite, in mor exceptional, si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu industrială, latimea servitutii fiind de minim 4 m daca servitutea deserveste o singura parcela si minim 7 m daca serveste doua parcele. Numarul maxim de parcele deservite de aceeași servitute de trecere este de doua. - Solutionarea accesului mai multor parcele pentru productie si servicii industriale, care nu necesita accesibilitate pentru public, din aceeași servitute de trecere va reglementa printr-un PUZ si se va autoriza numai daca este reglementata prin contract administrarea ansamblului

	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru comert si alte functiuni care presupun accesul publicului accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute (sau alte tipuri de grevuri) - Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, daca aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabila cu latimea de min. 3,50 metri; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. - Stabilirea numarului admis de accese din drumurile nationale, judetene sau comunale (clasificate), ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulatiei. - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute: <ul style="list-style-type: none"> ➤ alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului; ➤ platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 30,00 m; ➤ cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 30,00 m.
II.3.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
II.3.b.6a	<ul style="list-style-type: none"> - Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - In mod excepțional, în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
II.3.b.6b	<p><u>Constructii industriale si de prestari servicii</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp; un loc de parcare la 150 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.
II.3.b.6c	<p><u>Constructii agrozootehnice</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 125 mp.
II.3.b.6d	<p><u>Constructii de birouri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 salariati plus un spor de 30% pentru invitati, dupa caz; - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
II.3.b.6e	<p><u>Constructii financiar-bancare</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute

	<p>cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.
II.3.b.6f	<p>Constructii comerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp; ➤ un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp; ➤ un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; ➤ un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp; - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa (pentru localuri amplasate la D.N. se aplica raportul de un loc de parcare la 5 locuri la masa) - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
II.3.b.7	<p>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</p>
II.3.b.7a	<ul style="list-style-type: none"> - La înălțimea maximă admisibilă în zona poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei - Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse - În intersecții se admite un nivel suplimentar - In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.3.b.7b	<p>In zonele Id, Iz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina
II.3.b.7c	<p>In zonele Ie, Ic, Ia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina;
II.3.b.8	<p>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
II.3.b.9	<p>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate. - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Apa potabila din rețeaua publica nu poate fi utilizata in scop industrial - In cazul racordarii la rețeaua de canalizare apele provenite din procesele tehnologice vor fi obligatoriu preepurate

	<ul style="list-style-type: none"> - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații; - Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.3.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.3.b.10a	<p>Suprafata minima ocupata de spatiile verzi pentru functiunile industriale, de depozitare, servicii industriale si productie zootehnica este de 20% din suprafata incintei.</p> <p>In cazul dezmembrării incintelor industriale procentul de spatii verzi se calculeaza la intreaga incinta și la fiecare parcela rezultata din dezmembrare.</p> <p>Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral.</p> <p>In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie; in mod exceptional, locuinta paznicului poate sa nu fie separata cu perdele de protectie de restul incintei.</p> <p>Pentru incintele in care se desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu risc tehnologic spatiile verzi se vor amplasa obligatoriu perimetral, sub forma de perdele de protectie.</p> <p>Pentru celelalte destinatii admise - vezi punctul II.1.b.10</p>
II.3.b.10b	<p>Pentru le</p> <p>In cazul in care procentul existent de spatii verzi este sub procentul prevazut la punctul II.3.b.10.a se va pastra procentul existent</p>
II.3.b.11	IMPREJMUIRI
	<ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri; - Este posibila cresterea inaltimei imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent numai cu sisteme transparente, din ratiuni de securitate - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
II.3.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.3.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
	Conditii generale:
II.3.c.1.a	<p>Pentru le</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.O.T. maxim 60%
II.3.c.1.b	<p>Pentru lc, ld, la si lz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P.O.T. maxim 50%
II.3.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.3.c.2.a	<p>Pentru le</p> <p>C.U.T. maxim: 1,8 ACD/mp.teren</p>
II.3.c.2.b	<p>Pentru lc, ld, la si lz:</p> <p>C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren</p>

II.4 V – ZONA SPATIILOR VERZI

	<p>Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal sau supracomunal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Include doua subzone:</p>
II.4.1	UTR Vp – spații verzi publice, fasii plantate, amenajari sportive
II.4.2	UTR Vt – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, fasii plantate de protectie sanitara sau a cursurilor de apa
	Pentru subzonele Vp si Vt sunt prevazute reglementari comune, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel
II.4.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.4.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.4.a.1.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații plantate; - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț; - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; - parcaje. - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
II.4.a.1.b	<p>Pentru Vt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spații verzi; - drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat - alte utilizari permise, potrivit legilor si normativelor in vigoare
II.4.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.4.a.2.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 25% din suprafața totala. - clădirile și amenajările pentru diferite activități din grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
II.4.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.4.a.3.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; - se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi. - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu

	efecte dăunătoare asupra vegetației - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
II.4.a.3b	Pentru Vt - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și produselor petroliere și gazelor. - se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor; - se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre; - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
II.4.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.4.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
II.4.b.1a	In zona Vp - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
II.4.b.1b	In zona Vt - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
II.4.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
II.4.b.2a	- conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.2
II.4.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	- conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.3
II.4.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	- conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.4
II.4.b.5	CIRCULATII SI ACCESE
II.4.b.5a	- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale. - se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri. - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
II.4.b.5b	Constructii si amenajari sportive - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere. - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate: ➤ circulatia carosabila separata de cea pietonala; ➤ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m latime; ➤ alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime; ➤ alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.
II.4.b.5c	Constructii si amenajari de agrement - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de

	întretinere
II.4.b.5d	- Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.5
II.4.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
II.4.b.6a	- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
II.4.b.6b	Constructii si amenajari sportive - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza: ➤ pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri; ➤ pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane. - La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
II.4.b.6c	Constructii si amenajari de agrement - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
II.4.b.6d	- Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.6
II.4.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
	- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina; - Înălțimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse - In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea
II.4.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
	Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
II.4.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
	- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate - Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului - Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - Nu sunt admise closetele uscate - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații; - Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice
II.4.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
	- 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

	<p>locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
II.4.b.11	IMPREJMUIRI
	<ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor putea fi și opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri; - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.
II.4.c	POȘIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.4.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.4.c.1.a	<p>In zona Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %; - In bazele sportive POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30%
II.4.c.1.a	<p>In zona Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fara obiect
II.4.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.4.c.2.a	<p>In zona Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.U.T. maxim: 0,2 ACD/mp.teren - In bazele sportive C.U.T. maxim: 0,35 ACD/mp.teren
II.4.c.2.b	<p>In zona Vt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fara obiect

II.5 T – ZONA TRANSPORTURILOR continand caile de comunicatii rutiere si feroviare impreuna cu terenurile necesare activitatilor legate de transporturi

II.5.1	<p>UTR Tr – subzona transporturilor rutiere cu doua componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caile de transport rutier Trd compuse din: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Autostrada Bucuresti-Constanta - A2: cale rutiera de mare capacitate si viteza, rezervata exclusiv circulatiei autovehiculelor, care nu deserveste proprietatile riverane, cu intersectii denivelate si accese limitate, intrarea si iesirea autovehiculelor realizandu-se numai prin locuri special amenajate. ➤ Drumul national - DN 1 - drum national principal ➤ Drumul judetean - DJ 101 ➤ Drumul comunal - Dc 5 ➤ Strazi rurale de categoria I - S I - principale ➤ Strazi rurale de categoria a II-a - S II - secundare <p>In sensul prezentului regulament zona drumului public cuprinde: ampriza drumului si zona de siguranta plus zona circulatiei pietonale (mai putin la A2) si plantatiile de aliniament care pot sa se gaseasca sau nu in zona de siguranta a drumului.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unitatile de transporturi si transfer legate de transportul rutier- Trt nu sunt evidentiata ca zona separata ci se includ, de regula, in zona Ic
--------	--

II.5.2	<p>UTR Tf Subzona transporturilor feroviare cu doua componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caile de transport feroviar Tff - Unitatile de transporturi si transfer lefate de transportul feroviar- Tft
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.5.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.5.a.1.a	<p>Pentru Trd Utilizarile permise pentru toate categoriile de drumuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluarii) - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate , inclusiv plantatii de aliniament - lucrări de terasamente
II.5.a.1.a1	<p>Pentru DN1, DJ 101, S I, S II</p> <ul style="list-style-type: none"> - piste pentru biciclisti - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun - cai de circulatie pietonala, refugii și treceri de pietoni
II.5.a.1.a2	<p>Pentru S I, S II</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcaje adiacente drumului, benzi suplimentare pentru stationare
II.5.a.1.b	<p>Pentru Trt (cu amplasare de regula in zona Ic):</p> <ul style="list-style-type: none"> - unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile comunei, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; - - vamă; - - unități de producție și asamblare
II.5.a.1.c	<p>Pentru Tf</p> <ul style="list-style-type: none"> - căi de comunicație feroviara și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluarii, gen ziduri antifonice) - stații de călători, de mărfuri și de triaj, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; - rețele tehnico-edilitare - spații verzi amenajate - lucrări de terasamente și infrastructură - drumuri tehnologice pentru intretinerea caii ferate sau drumuri publice care pot fi utilizate si in scop tehnologic
II.5.a.1.d	<p>Pentru Tft (cu amplasare in vecinatatea caii ferate, cu extindere de regula in zona Ic):</p> <ul style="list-style-type: none"> - instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; - - servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
II.5.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.5.a.2.a	<p>Pentru Tr:</p> <p>Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

	<p>- Autorizarea amplasarii panourilor publicitare in zona de siguranta si de protectie a drumurilor se poate face numai cu autorizatia prealabila a administratorului drumului si in conditiile descrise la II.1.a.2.a, II.1.a.2.b, II.3.a.2.a.</p>
II.5.a.2b	<p>Pentru Trt</p> <p>- Numai cu acces din DN1 sau DJ 101 sau in vecinatatea acestora - in zona Ic:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise pe strazi, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; ➤ construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.) <p>- In zona Ic dar nu in vecinatatea unitatilor cu impact semnificativ asupra mediului sau cu riscuri tehnologice</p> <p>- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;</p>
II.5.a.2b	<p>Pentru Tf</p> <p>- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;</p> <p>- 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;</p> <p>- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;</p>
II.5.a.3	<p>UTILIZĂRI INTERZISE</p>
II.5.a.3a	<p>- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;</p> <p>- se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv imprejmui) pe terenurile rezervate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse; ➤ modernizarea intersecțiilor; ➤ realizarea spațiilor de parcare; ➤ modernizarea traseului de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; ➤ modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate; ➤ modernizarea /extinderea aeroporturilor existente; <p>- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere si feroviare depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;</p>
II.5.a.3b	<p>Pentru Tr</p> <p>In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <p>- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.5.a.3c	<p>Pentru Tf</p> <p>In zona de siguranta a caii ferate (20 m din ax) se interzice autorizarea altor lucrari decat cele necesare exploatarei in siguranta a caii ferate; eventuale exceptii pot fi stabilite numai de catre CN CFR si Ministerul transporturilor.</p> <p>In zona de siguranta aferenta infrastructurii feroviare publice sunt interzise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructii, fie si cu caracter temporar; - depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare; - orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari 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.
II.5.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.5.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)
	<p>La acest capitol va fi tratat prospectul reglementat al cailor de comunicatii</p> <p>Prospectul necesar al drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent.</p> <p>Sunt tratate atat caile de comunicatii din intravilan cat si cele din extravilan</p> <p>Pentru Subzonele Trt si Tft se vor vedea reglementarile de la cap. II.3b.1.b</p>
II.5.b.1.a	Caile de comunicatie rutiera Tr:
II.5.b.1.a1	<ul style="list-style-type: none"> - Autostrada: ➤ profilul tipic in zona are platforma de 26 m; la aceasta se adauga zona de siguranta de minim 5 m de fiecare parte ➤ Zona de 50,0 m masurata de fiecare parte de la limita platformei constituie zona de interdictie de construire, care nu a fost introdusa in intravilan
II.5.b.1.a2	<ul style="list-style-type: none"> - Drumul national: ➤ platforma unui drum national principal este de 9,0 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele; in zona de siguranta, dincolo de sant, se recomanda infiintarea de plantatii de alinament pentru imbunatatirea microclimatului ➤ aliniamentul minim al imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului in intravilanul existent la 01.01.1990 si la minim 14,0 m din axul drumului in zonele de extindere cu destinatie industriala, in vederea asigurarii posibilitatii de realizare a unei benzi suplimentare pentru traficul local
II.5.b.1.a3	<ul style="list-style-type: none"> - Drumul judetean: ➤ platforma unui drum judetean este de 8-9 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele; ➤ aliniamentul imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului
II.5.b.1.a4	<ul style="list-style-type: none"> - Drumurile vicinale (drumuri rurale in extravilan care deservesc mai multe proprietati):

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ platforma de 7,0 m pentru doua benzi de circulatie ➤ platforma de 5,0 m pentru o banda de circulatie; ➤ la acestea se adauga zonele de siguranta; ➤ amplasarea imprejmirilor se poate face la minim 5,50 m de axul drumurilor
II.5.b.1.a5	<ul style="list-style-type: none"> - Strazile principale (tip rural) - cu doua benzi de circulatie, pentru trafic in dublu sens ➤ au platforma drumului de 7,0 m si prospect total de minim 11,0 m; ➤ aliniament minim al imprejmirilor la 5,5 m din axul strazii; ➤ pentru zonele mixte se recomanda marirea trotuarelor pentru 2-3 fluxuri de circulatie si, in consecinta, amplasarea gardurilor la minim 7,0 m din axul strazilor; ➤ acolo unde prospectul actual este mai mare decat cel descris se va respecta prospectul actual
II.5.b.1.a6	<ul style="list-style-type: none"> - Strazile secundare (tip rural) - cu o banda de circulatie, pentru trafic de intensitate redusa - au platforma drumului de 5-6 m si prospect total de 9,0 m; - amplasarea imprejmirilor se va face la minim 4,5 m de axul drumului
II.5.b.1.b	Caile de comunicatie feroviara Tf:
	<ul style="list-style-type: none"> - In zona de siguranta de 20,0 m din axul caili ferate, aflata sub interdictie de construire pentru alte constructii decat cele necesare circulatiei si sigurantei feroviare, se pot face exproprii pentru necesitatile de modernizare a caili ferate - Zona aflata in proprietatea publica a statului, in administrarea C.N.C.F. CFR este de cca. 11,0 m din axul caili ferate
II.5.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	- Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1.
II.5.b.2a	<ul style="list-style-type: none"> - La drumul national si la drumul judetean alinierea cladirilor se recomanda sa se faca la limita zonei de protectie a drumului, adica la 22,0 m, respectiv la 20,0 m din axul drumurilor, - Distanța poate fi redusa sau majorata, potrivit prescriptiilor specifice, inscrise la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2, cu acordul administratorului drumului
II.5.b.2b	- În cazul străzilor se vor respecta retragerile prevazute la capitolele . II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2
II.5.b.2c	- La calea ferata alinierea cladirilor va fi data de prescriptiile capitolelor II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2, respectiv capitolelor II.1.b.3, II.2.b.3, II.3.b.3, cu respectarea reglementarilor avizului CFR si autorizatiei Ministerului Transporturilor
II.5.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.5.b.3a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.3b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.3
II.4.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
II.5.b.4a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.4b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.4
II.5.b.5	CIRCULATII SI ACCESE
II.5.b.5a	- Pentru drumuri si cai ferate - conform normativelor de specialitate;
II.5.b.5b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.5
II.5.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

II.5.b.6.a	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; - în cazul drumului national si al drumului judetean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
II.5.b.6.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.6
II.5.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.5.b.7.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.7.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.7
II.5.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
II.5.b.8.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.8.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.8
II.5.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
II.5.b.9.a	- Pentru cai ferate - nu se aplica;
	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru drumuri este necesar sa se asigure: <ul style="list-style-type: none"> ➤ iluminatul public ➤ colectarea apelor pluviale cu santuri
II.5.b.9.a	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.9
II.5.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.5.b.10.a	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru Drumuri ➤ Se pot executa - in primul rand pe drumurile intens circulat - plantatii de aliniament de-a lungul drumului, cu arbori amplasati la distante de minim 15 m pentru specii cu coroana piramidala si minim 20 m pentru alte tipuri; latimea fasiei verzi necesare plantarii arborilor este de 1,0 m. Plantarea acestora se poate face si in ochiuri patrute amplasate pe trotuar, cu latura de 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m. ➤ Se pot amplasa fasii verzi de minim 0,50 m cu arbusti, gazon si flori, utile si pentru amplasarea stalpilor iluminatului public
II.5.b.10.b	<ul style="list-style-type: none"> - Pentru Cai ferate - Necesitatea, amplasamentul si marimea plantatiilor de protectie se stabileste prin studii de specialitate
II.5.b.10.c	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10
II.5.b.11	IMPREJMUIRI
II.5.b.10.a	- Imprejmuirile se amplaseaza pe aliniamentul reglementat
II.5.b.10.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10
II.5.c	POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c.1.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.c.1.b	- Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.c.1
II.5.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.5.c.2.a	- Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;

II.5.c.2b	- Pentru subzonele Trt și Tft vezi capitolul II.3.c.2
II.6	G – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate
	<p>Această zonă este compusă din incinte specifice dar poate dispune și de diferite sedii/birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (M, L, I), respectând regulamentul acestora.</p> <p>Zona include doua subzone:</p>
II.6.1	UTR Ge - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
II.6.2	UTR Gc subzona cimitirelor
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.6.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.6.a.1.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - birouri autonome; - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi) - piețe comerciale;
II.6.a.1.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - cimitire - clădiri anexă cimitirelor: <ul style="list-style-type: none"> ➤ capelă mortuară; ➤ mausoleu - osuar; ➤ circulații carosabile; ➤ parcaje; ➤ circulații pietonale; ➤ plantații; ➤ pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
II.6.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.6.a.2a	<p>Pentru Ge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
II.6.a.2b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,0 m; în interiorul zonei de protecție nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apa potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freactice - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 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. - Crematorii se pot amplasa eventual numai la distanța stabilită prin studii de impact față de zona de locuit și zona mixtă
II.6.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
II.6.a.3a	Pentru Ge :

II.6.b.3b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona mormintelor se amplasează la minim 10,0 m față de împrejurime; aceasta fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantăție înaltă.
II.6.b.4	<p>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
II.6.b.5	<p>CIRCULATII SI ACCESE</p>
II.6.b.5a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deservește exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat
II.6.b.5b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; - accesul în cimitire nu se poate face din drumul național sau din strazi de categoria a II-a - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
II.6.b.6	<p>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; - în cazul drumului național și al drumului județean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
II.6.b.7	<p>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</p>
II.6.b.7a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
II.6.b.7b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor;
II.6.b.8	<p>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p>
II.6.b.8a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;
II.6.b.8b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii
II.6.b.9	<p>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</p>
II.6.b.9a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

	- - pietele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
II.6.b.9.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - se va asigura un punct sanitar; - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri; - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regula la spațiul verde perimetral
II.6.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.6.b.10.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
II.6.b.10.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 10,0 m
II.6.b.11	IMPREJMUIRI
II.6.b.10.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 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 2,2 metri; - Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente, - În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
II.6.b.10.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 2,2 metri;
II.6.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.5.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.6.c.1.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT maxim = 50%
II.6.c.1.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.
II.6.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

	<ul style="list-style-type: none"> - 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
II.6.a.3.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare - lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului si a terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice
II.6.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.6.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)
II.6.b.1.a	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri. - pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va putea elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului; - pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.
II.6.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
	<ul style="list-style-type: none"> - Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1. - Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta - respectiv II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2 - Amplasarea cladirilor tehnice si utilajelor se va face cu respectarea retragerilor specifice zonelor sus-menționate si pe cat posibil in pozitii puțin vizibile din drumurile principale
II.6.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.6.b.3.a	<ul style="list-style-type: none"> - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodarie comunala și una din zonele M, L, V, S. 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; - În zonele I, Trt în cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va cupla cu construcțiile de pe parcelele alăturate dacă au funcțiuni similare și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și dacă se poate obtine un ansamblu compozitional coerent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa, dar nu mai puțin de 3,5 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 metri; - Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor

II.6.c.2a	Pentru Ge - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren
II.6.c.2b	Pentru Gc - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

II.7 S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA reunește unitatile speciale cu caracter urban precum si unitatile speciale amplasate dispersat in teritoriul administrativ

	Zona include doua subzone:
II.7.1	UTR Si - subzona cu destinație specială cu caracter urban, putând include unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități ale inspectoratului pentru situații de urgență, unități de poliție
II.7.2	UTR Se subzona unităților militare sau aparținand serviciilor speciale formand trupuri independente amplasate în teritoriul administrativ
II.7.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.7.a.1	UTILIZĂRI ADMISE
II.7.a.1a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> - unități militare sau unități aparținând serviciilor speciale compatibile cu amplasarea in localitate (de regula existente) - unități ale inspectoratului pentru situații de urgență, - unități de poliție - alte obiective considerate de importanta strategica, dupa caz <p>In general este vorba de amplasamente existente ce se mentin.</p> <p>Zona alcătuită din unitățile militare, unități aparținând serviciilor speciale, antene radio, clădiri aparținând R.A.P.P.S sau clădiri proprietatea altui stat etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.</p> <p>Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 126/1992.</p>
II.7.a.1b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiective militare, unitati ale serviciilor speciale, ale ministerului de interne amplasate in extravilan
II.7.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
II.7.a.2a	<p>Pentru Si</p> <p>Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinatatea obiectivelor speciale aflate în intravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995.</p> <p>Fac excepție de la prevederile art. 2 - literele a) și b) din ordinul mai sus menționat lucrările de reparare a căilor de comunicație, a dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, a împrejurimilor și mobilierului urban, a amenajărilor de spații verzi, parcurilor, piețelor și a celorlate lucrări de amenajare a spațiilor publice.</p>
II.7.a.2b	<p>Pentru Se</p> <p>Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin</p>

	de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995, art. 2 - litera a).
II.7.a.3	UTILIZĂRI INTERZISE
	Orice utilizari care nu primesc avizul de M.Ap.N., de M.A.I. și S.R.I.
II.7.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR
II.7.b.1-3	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
II.7.b.1-3a	Pentru Si <ul style="list-style-type: none"> - Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta (II.1.b, II.2.b, II.3.b) - Pentru alte tipuri de clădiri și instalații se vor respecta reglementările specifice
II.7.b.1-3b	Pentru Se <ul style="list-style-type: none"> - Se vor respecta reglementările specifice
II.7.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
	- Se vor respecta reglementările specifice
II.7.b.5	CIRCULATII SI ACCESE
	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibilă pentru vehicule grele
II.7.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; - în cazul drumului național și al drumului județean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților
II.7.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA
II.7.b.7.a	Pentru Si <ul style="list-style-type: none"> - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor;
II.7.b.7.b	Pentru Se <ul style="list-style-type: none"> - Se vor respecta reglementările specifice
II.7.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
II.7.b.8.a	Pentru Si <ul style="list-style-type: none"> - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
II.7.b.8.b	Pentru Se <ul style="list-style-type: none"> - se va ține seama de caracterul funcțiunii
II.7.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
	<ul style="list-style-type: none"> - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente în zona - se va asigura, după caz, preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de

	regula la spatiul verde perimetral
II.7.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
II.7.b.10a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de minm 20%; - 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.;
II.7.b.10b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se vor respecta reglementarile specifice - se recomanda plantații înalte perimetrare
II.7.b.11	IMPREJMURI
II.7.b.10a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 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 2,2 metri; - Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente, - Din considerente urbanistice se recomandă ca, în cazul unităților care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, imprejmuirea transparenta să fie dublata spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști. - În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
II.7.b.10b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> - Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri opace sau semitransparente având înălțimi de maxim 2,40 metri; - Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,4 metri; - Este posibila cresterea inaltimii imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatele precedente, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
II.7.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI
II.7.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
II.7.c.1a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT maxim = 50%
II.7.c.1b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potrivit reglementarilor specifice
II.7.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
II.7.c.2a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren
II.7.c.2b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potrivit reglementarilor specifice
II.8	EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN reunește toate funcțiunile admise a se amplasa în afara intravilanului

	<p>Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Balotesti.</p> <p>Sunt incluse următoarele subzone:</p>
II.8.1	EXi - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică
II.8.2	EXa - Zone rezervate pentru activități agricole;
II.8.3	EXf - Zone rezervate pentru activități forestiere;
II.8.4	EXp - Zone de protecție stabilite prin diverse reglementari;
II.9.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
II.9.a.1	<p>Pentru EXi</p> <ul style="list-style-type: none"> - Circulații majore: autostrăzi, cai ferate; - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport: electrice, apă, gaze naturale etc - Circulații locale (drumuri comunale, drumuri vicinale) - incinte tehnice pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, salubritate - altele decât cele situate în zona Gg - Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se va face în baza unei documentații de urbanism aprobate și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu H.G.R. nr. 162/2002. <p>Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate.</p>
II.9.a.2	<p>Pentru EXa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege). - Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m; este permisă amplasarea unor sedii de firmă și anexe necesare exploatarei agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii. <p>Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole se poate face după cum urmează:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de bransare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp. b) Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zona teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent. <ul style="list-style-type: none"> - Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate (vezi și cap.III). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea

	<p>emite autorizatia.</p> <p>- Insertia lucrarilor de infrastructura EXi in terenurile agricole se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice sau a altor studii de specialitate necesare, aprobate in conditiile legii.</p>
II.8.a.3	<p>Pentru EXf</p> <p>Pe terenurile cu destinatie forestiera se pot amplasa constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. Autorizarea executarii altor constructii si amenajari pe terenuri cu destinatie forestiera, avand drept consecinta reducerea suprafetei impadurite, este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor de specialitate, se pot amplasa in zona padurilor si se pot face scoateri din circuitul silvic:</p> <ol style="list-style-type: none"> pentru constructii cu destinatie militara, pentru cai ferate, drumuri europene, nationale si județene, autostrazi, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă. pentru construirea de obiective turistice cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură; în scopul executării de lucrări, instalații și construcții necesare pentru gospodărirea fondului forestier sau de interes propriu, la cererea proprietarilor și cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură; orice alte investiții cu caracter social, cultural, sportiv, medical și de cult, cu avizul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură. <p>Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate de regula la liziera padurilor, cu obtinerea avizelor prevazute de legislatia in vigoare.</p> <p>Autorizarea lucrarilor de infrastructura se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului (sau a planurilor urbanistice) aprobate in conditiile legii</p> <p>Autorizarea constructiilor executate in interesul proprietarilor, altele decat cele necesare intretinerii si exploatarei silvice se face pe baza planurilor urbanistice zonale aprobate in conditiile legii.</p> <p>Executarea altor lucrari-mentionate la prezentul articol se poate face in baza unor studii de specialitate.</p>
II.8.a.4	<p>EXp - Zone de protectie stabilite prin diverse reglementari;</p> <p>Pentru zone de protectie vezi CAPITOLUL III</p>

III	RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE
	<p>Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere ale comunei;</p>
III.1	<p>APE; RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE</p> <p>- La stabilirea lățimii zonei de protecție de-a lungul lacului Pasarea se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996. Lățimea zonei de protecție este</p>

de 10,00 m.

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor.
- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul precedent este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.
- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.
- Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.
- in jurul captarilor de apa, a puturilor si aductiunilor de apa se stabilesc zone de protectie potrivit normelor sanitare
- se interzice deversarea apelor uzate in apele de suprafata sau in sol fara epurare prealabila

III.2

ZONE INUNDABILE

Din datele culese la nivelul comunei zonele inundabile se impart in:

- zone potential inundabile datorita ploilor torentiale (stagnarea apelor, ridicarea nivelului panzei freatice)
- zone potential inundabile datorita cresterii nivelului lacurilor

In zonele potential inundabile datorita excesului de precipitatii se vor lua urmatoarele masuri:

- Asigurarea evacuarii apelor prin intermediul santurilor si, acolo unde exista, a canalelor de desecare; Obligatia creerii santurilor in lungul drumurilor publice revine primariei iar obligatia intretinerii santurilor si podetelor revine riveranilor.
- In incintele cu administrare privata obligatia asigurarii scurgerii si colectarii apelor revine administratorului
- ~~Autorizarea constructiilor in zone cu risc potential de inundare datorita~~ excesului de precipitatii se poate face cu asumarea in scris, a consecintelor posibile de catre proprietari si numai daca proiectul de autorizare cuprinde toate masurile necesare asigurarii protectiei maxime:
 - a) proiectare pe baza de studii geotehnice;
 - b) verificarea proiectului la cerintele: rezistenta si stabilitate; siguranta in exploatare; igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului; izolatie termica, hidrofuga si economie de energie
 - c) neexecutarea de subsoluri/demisoluri,
 - d) ridicarea nivelului parterului, hidroizolare adecvata,
 - e) sistematizarea terenului astfel incat, fara incalcare codului civil, sa se asigure drenarea apei si protejarea constructiei
- In zonele cu risc potential de inundare se interzice amplasarea constructiilor cu risc de poluare iar cele existente se vor dezafecta
- Se interzice astuparea canalelor de desecare si, acolo unde acest lucru s-a produs se vor lua masuri de refunctionalizare a acestora.
- Se interzice orice incalcare a codului civil privitoare la scurgerea naturala a apelor.

- Se interzice executarea de constructii in zonele cu exces de umiditate.
- Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite astfel încât sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor.

In zonele potential inundabile datorita cresterii nivelului lacurilor construirea devine potential posibila numai in urma unor studii de specialitate (definitivarea hartilor de risc, proiect de indiguire aprobat in conditiile legii), pana la definitivarea acestora fiind instituita interdictie temporara de construire.

III.3

MONUMENTE SI SITURI

Conform prezentei legii 422/2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

a) monument - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care ampreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural.

Monumentele istorice si zonele lor de protectie sunt evidentiata in planurile urbanistice generale si in toate celelalte documentatii de urbanism si, respectiv, de amenajare a teritoriului.

Calitatea de monument istoric este marcata in mod obligatoriu pe bunul imobil printr-un insemn amplasat de reprezentantii primariei, in conformitate cu normele metodologice de semnalizare a monumentelor istorice inscrise in Ordinul ministrului culturii si cultelor 2237/2004.

Pentru fiecare **monument istoric** se instituie zona sa de protectie, pentru a se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural; zona de protectie este suprafata de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitata cu **200 m** in intravilan si **500 m** în afara localitatilor, masurata de la limita exterioara a monumentului. Executia de lucrari la monument si in raza sa de protectie se poate face cu avizul Ministerului Culturii, in conditiile legii.

Pentru **siturile arheologice** delimitate prin studiul care a stat la baza avizului Ministerului Culturii la PUG-ul aprobat anterior si zona de protectie a acestora construirea se poate face pe baza avizului Ministerului Culturii si a descarcarii de sarcina arheologica, efectuata de specialisti, in conditiile legii.

III.4

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

Zonele de protectie sanitate se stabilesc prin studii de impact. In lipsa studiilor de impact, zonele de protectie sanitara sunt stabilite prin Ordinul ministrului sanatatii nr.536/1997.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate învecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, în sensul normelor sanitare, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale caror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități. În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit 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:

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare compacte, monobloc, mecano-biologice	-
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduri solide (platforma de transfer)	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămate pentru om sau animale.

Unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială (spitale, centre de sanătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în așa fel încât să li se asigure o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, de arterele de circulație cu trafic intens sau de zonele aglomerate.

Adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un

sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor în vigoare si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta; instalatiile se întretin în buna stare de functionare; vidanjul se va descarca în cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Colectarea la locul de productie (precolectare primara) a reziduurilor menajere se face în pungi de polietilena amplasate in recipiente acoperite, dimensionate în functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria în care se încadreaza reziduurile menajere din locuinta. Precolectarea secundara, adica strângerea si depozitarea provizorie a pungilor cu deseuri menajere în punctele de precolectare organizata, se face în recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile. Containerele vor fi concepute în asa fel încît accesul la ele sa fie rapid si usor, iar sistemul lor de acoperire sa fie usor de manevrat si sa asigure etansietatea. Ele vor fi amplasate în spatii special amenajate, mentinute în conditii salubre.

Administratia locala va asigura colectarea, îndepartarea si neutralizarea reziduurilor stradale. Este interzisa depozitarea reziduurilor stradale, dupa colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

Deseurile urbane trebuie sortate la locul de productie în componente reciclabile si nereciclabile. In acest scop se vor asigura capacitati adecvate de sortare si depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separata de la sursa (sticla, material plastic, hîrtie, deseuri predominant organice, biodegradabile etc.)

a) Deseuri menajere:

Deseurile predominant organice, biodegradabile se colecteaza astfel încît:

- orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozatoare sa fie evitat;
- pe cat posibil sa nu se amestece cu alte tipuri de deseuri;
- sa se colecteze, pe cat posibil, deseuri fara substante poluante.

Deseurile voluminoase se colecteaza, se transporta si se trateaza astfel încît sa se permita reciclarea si re folosirea prin sortarea si tratarea separata a diferitelor componente din deseul voluminos respectiv. Ele nu pot fi colectate în containerele obisnuite si de aceea agentul economic responsabil cu gestionarea deseurilor va asigura ridicarea lor periodica si transportul lor cu mijloace adecvate. Populatia va fi anuntata din timp asupra perioadei de colectare.

Deseurile periculoase (toxice, poluante, inflamabile, explozibile etc.): agentul economic responsabil va asigura functionarea unui sistem de colectare a deseurilor periculoase care pot aparea în deseurile menajere: acumulatori uscati, tuburi sub presiune (tip spray), tuburi fluorescente, recipiente în care au fost substante toxice, substante toxice de uz menajer, medicamente etc.

Se accepta ca medicamentele sa fie colectate si tratate împreuna cu deseurile menajere obisnuite, daca exista siguranta ca populatia, în general, sau grupuri de populatie nu au acces la locul unde acestea se depoziteaza.

b) Deseuri comerciale similare celor menajere:

Sistemul de colectare trebuie sa urmeze, pe cat posibil, acelasi principiu de reciclare a materialelor rezultate din unitati comerciale, institutii publice, birouri, mica industrie, unitati mestesugaresti, daca aceste deseuri prezinta compozitie si proprietati similare cu cele ale deseurilor menajere.

c) Deseuri din parcuri si gradini:

Deseurile specifice, predominant vegetale, din parcuri si gradini, trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de productie, sau, daca nu este posibil, sa fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se composteaza resturile vegetale din alte surse.

d) Deseuri din pietre:

Se va asigura colectarea separata a deseurilor de origine vegetala, care pot fi compostate, si a celorlalte deseuri care se preteaza la reciclare, cum ar fi: material plastic, hârtie, sticla etc., similare cu cele menajere. Administratia pietei va asigura recipiente marcate si amplasate în locuri special amenajate.

e) Deseuri din constructii:

Componentele nereciclabile din refacerile drumurilor, din demolari si constructii se colecteaza si se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deșeu din demolari este considerat contaminat si se colecteaza separat, dirijandu-se într-un sistem care sa nu permita accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligatia sa monteze recipiente de colectare adecvate.

f) Deseurile rezultate din îngrijiri medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinetele medicale amplasate în cladiri de locuit urmeaza circuitul deseurilor de îngrijiri medicale cu risc, conform reglementarilor legale specifice. Persoanele care își administreaza singure tratamente injectabile la domiciliu si cadrele medicale care aplica tratamente la domiciliu sunt obligate sa colecteze deseurile rezultate în recipiente cu pereti rezistenti (cutii din carton, cutii din metal etc.), pe care le vor depune la cea mai apropiata unitate de asistenta medicala publica.

Cabinetele medicale vor respecta legislatia specifica în domeniu. Se interzice depunerea deseurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale cladirilor de locuit.

g) Deseurile stradale se compun din: deseuri rezultate din maturarea strazilor si deseuri asimilabile celor menajere, precolectate în recipiente stradale.

Deseurile asimilabile cu cele menajere se precolecteaza în recipiente stradale (cosuri, pubele, containere) asigurate de catre primarii.

Deseurile stradale urmeaza filiera de neutralizare a deseurilor menajere.

h) Deseurile zootehnice, rezultate din amenajari în gospodarii particulare (vezi cap. II.2.a.2 si II.8.a), care nu se asimileaza cu fermele zootehnice, se colecteaza si se neutralizeaza prin compostare în instalatii care nu polueaza mediul si nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

Metodele si tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar.

Reziduurile toxice si periculoase se depoziteaza si se neutralizeaza numai în conditiile stabilite conform reglementarilor în vigoare.

Depozitele de deseuri urbane, controlate, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel încît sa se realizeze conditii de împiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor în mediul natural: sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau în mediul urban.

Pentru comuna Balotesti se recomanda solutionarea evacuării deseurilor cu o statie de transfer de la care deseurile sa se transporte la unul dintre depozitele ecologice de deseuri.

Sistemul individual de îndepartare si neutralizare a reziduurilor menajere este permis numai în localitati rurale, cu conditia prevenirii dezvoltării insectelor si rozatoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încît sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuintelor.

III.5

PADURI

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie

	de construire, se va obține avizul Inspectoratului de regim silvic și vanatoare. Pentru alte condiții vezi capitolul II.8.a.3.
III.6	TERENURI AGRICOLE
	<ul style="list-style-type: none"> - Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția cazurilor expres prevăzute în lege. - Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. - Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. - Pentru alte condiții vezi capitolul II.8.a.2.
III.7	RESURSELE SUBSOLULUI
	<ul style="list-style-type: none"> - Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. - Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, 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. - Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
III.8	CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR
III.8.a	RETELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
	<p>STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț; - conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării. <p>Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății privind "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" stabilește:</p> <ul style="list-style-type: none"> - norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (art. 23): <ul style="list-style-type: none"> • sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent; • sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât <ul style="list-style-type: none"> • să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor; • sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă,

turism și agrement;

- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (**Art. 27**):

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea; în situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10,00 metri** amplasarea fântânii trebuie să se facă **la cel puțin 10,00 metri** de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale etc.;

- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie **mai mic de 4,00 metri**, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de **minimum 0,70-1,00 metri** deasupra solului și **minimum 0,60 metri** sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;

- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):

- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;

- canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;

- în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide;

- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice viđanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

III.8.b

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- **15 m (min) - 40 m (max)** pentru **LEA 400 kV**;
- **10 m (min) - 25 m (max)** pentru **LEA 220 kV**;
- **6 m (min) - 20 m (max)** pentru **LEA 110 kV**.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele **ANRE** precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- **PE 101/85 - PE 101a/85** - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- **PE 104/93** - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie

- electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
 - PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
 - PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
 - ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
 - STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
 - ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
 - PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
 - PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Pentru actualizarea listei de reglementari se va consulta site-ul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Energiei www.anre.ro

III.8.c

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I6 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc - 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc - 15 m;
- față de marginea drumului carosabil - 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de transport gaze se vor cere avize de la Transgaz iar în cazul amplasării în zona rețelei de distribuție se va cere avizul concesionarului.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ I6 - 86 și STAS nr. 8591/1-91:		
Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,00	3,00
Clădiri fără subsoluri	1,50	2,00
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,50	2,00
Conducte canalizare	1,00	1,50
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,60	0,60
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,00	1,00
Copaci	1,50	1,50
Stâlpi	0,50	0,50
Linii de cale ferată	5,50	5,50
Pentru actualizarea listei de reglementari se va consulta site-ul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Gazelor Naturale www.anrgn.ro		
III.9	CAI DE COMUNICATII	
<p>- se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv imprejurimi) pe terenurile rezervate pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse; ➤ realizare și modernizarea intersecțiilor; ➤ realizarea spațiilor de parcare ➤ modernizării drumurilor existente <p>- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor, autostrăzilor și căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente. <p>Pentru alte conditii vezi capitolul II.5 si capitolul III.9.d</p> <p>Fac parte integranta din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, piste pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului. De asemenea, se considera ca facînd parte din drum cladirile de serviciu si orice alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarii drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.</p> <p>Drumurile nationale judetene si comunale îsi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.</p> <p>Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. Limitele zonelor de siguranta ale drumurilor in cale curenta si aliniament sunt urmatoarele:</p>		
Drumuri situate la nivelul terenului	1,50 m	De la marginea exterioara a santurilor
Drumuri in rambleu	2,00 m	De la piciorul taluzului

Drumuri in debleu cu $H \leq 5,0$ m	3,00 m	De la marginea de sus a taluzului
Drumuri in debleu cu $H > 5,0$ m	5,00 m	De la marginea de sus a taluzului

Pe sectoarele de drumuri publice, care traverseaza localitati rurale, locuitorii sunt obligati sa întretina santurile, rigolele, podetele de la intrarile în curti, plantatiile, trotuarele sau caile pietonale din dreptul locuintelor si al terenurilor pe care le detin. Supravegherea îndeplinirii sau a neîndeplinirii acestor obligatii revine autoritatilor administratiei publice locale.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, conditiile de deplasare a pietonilor si ciclistilor prin amenajari de trotuare si piste.

Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fara canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurata prin santuri amenajate.

Autoritatile administratiei publice locale împreuna cu Politia rutiera au obligatia de a reglementa circulatia, parcare, stationarea si oprirea pe strazi a vehiculelor. Parcare se admite, de regula, în locuri special amenajate în afara benzilor de circulatie si a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Politia rutiera. Nu se admit oprirea si parcare pe benzile de circulatie ale drumurilor nationale si judetene. Pe strazi se poate admite oprirea, dar nu stationarea si parcare, pe benzile de circulatie.

În functie de intensitatea traficului, drumurile publice vor fi prevazute cu statii amenajate în afara fluxului circulatiei, pentru oprirea mijloacelor de transport în comun. Semnalizarea unitara si amenajarea acestora se asigura de catre consiliile locale în intravilan si de catre consiliile judetene în extravilan, indiferent de categoria drumului. Amplasarea statiilor pentru aceste mijloace se stabileste de administratorul drumului împreuna cu Politia rutiera, oficiile rutiere judetene si detinatorii vehiculelor de transport în comun.

Drumurile trebuie sa fie mentinute de catre administratorul drumului în stare tehnica corespunzatoare desfasurarii traficului în conditii de siguranta.

La proiectarea, executia si interventiile asupra drumurilor se va tine seama de categoriile functionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranta circulatiei, de normele tehnice, de factorii economici, sociali si de aparare, de utilizarea rationala a terenurilor, de conservarea si protectia mediului si de planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum si de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerintele pietonilor, ciclistilor, persoanelor cu handicap si de varsta a treia.

Pe drumurile publice sunt interzise:

- a) competitii sportive, fara avizul prealabil al administratorului drumului si al Politiei rutiere. Organizatorii poarta raspunderea si iau toate masurile pentru siguranta traficului rutier si redarea ulterioara a drumului pentru circulatia publica, în conditiile existente anterior organizarii competitiei;
- b) intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roti sau pe senile, precum si pierderea, prin scurgerea din vehicule, în timpul transportului, de materiale de constructie sau de alte materii;
- c) curatarea sau spalarea vehiculelor de pamînt, de materiale sau de alte substante; aceasta se va realiza înainte de a patrunde în drum si numai pe suprafete special amenajate prin grija administratorului drumului;
- d) scurgerea lubrifiantilor, a unor produse inflamabile, toxice sau de alta natura;
- e) ocuparea, prin depozitare, a partii carosabile, a statiilor mijloacelor de transport în comun, a santurilor, trotuarelor, pistelor si zonelor de siguranta a drumului, precum si afectarea starii de curatenie a acestora;

f) circulatia autovehiculelor pe acostamente, pe santuri, pe trotuare, pe spatii de siguranta ale drumurilor ori pe banda mediana a autostrazilor;

g) circulatia pe drumurile publice, modernizate, a vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu senile, fara bandaje de protectie, precum si transportul prin tarare a unor obiecte sau materiale; prin exceptie este admisa circulatia vehiculelor apartinând Ministerului Apararii Nationale sau Ministerului de Interne, în cazul în care nu exista posibilitatea evitarii drumurilor publice modernizate, cu acordul si în conditiile stabilite de administratorul acestora.

În zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei. Pentru conditii specifice de amplasare vezi cap. II.1a2, II.2a2.

Pentru ocuparea zonei drumurilor, a podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor, prin amplasarea supraterana sau subterana a unor constructii, instalatii sau panouri publicitare acceptate de administratia drumurilor, se aplica tarife de utilizare, care se constituie ca venituri la dispozitia administratorului, respectiv pentru administrarea, exploatarea, întretinerea, repararea si modernizarea drumurilor publice. Se excepteaza perceperea de tarife de utilizare de catre administratorii drumului, daca amplasarea se realizeaza pe zonele de protectie unde acestia nu sunt detinatori. Perceperea si folosirea acestor tarife de utilizare a zonelor de protectie proprietate privata se realizeaza de catre detinatorul terenului respectiv.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, în afara partii carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Constructia, repararea si întretinerea acestor lucrari, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei în vigoare.

În vederea fluidizarii traficului în afara localitatilor se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza un trafic suplimentar, la o distanta mai mica de 50,00 m de marginea imbracamintei asfaltice în cazul autostrazilor, al drumurilor expres si al drumurilor nationale europene, respectiv 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes national si judetean.

Zona de protectie a drumurilor este

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 26 m;
- drumuri județene - 24 m;
- drumuri comunale - 20 m.

Intocmit,
Arh. Valer Crisan

