

**Actualizare Plan Urbanistic General și
Regulament Local de Urbanism
Comuna BRĂNEȘTI, județul DÂMBOVIȚA**

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Proiect nr.: 19/2018

**Beneficiar: COMUNA BRĂNEȘTI prin CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BRĂNEȘTI și JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL
JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**

Proiectant: S.C. ADDA S.R.L.

Colectiv de elaborare:

ADMINISTRATIV

Manager Proiect:

ing. Cojoacă Marius

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

**PROIECTAT,
arh. urb. Dumitru BARBU**

**REDACTAT,
arh. Matei BARBU**

**VERIFICAT,
arh. urb. Dumitru BARBU**

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE	3
I.1 DOMENIU DE APLICARE	4
I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	4
I.3 CONDIȚII DE APLICARE	5
I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	5
I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
I.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	10
I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC	11
II. PRESCRIPTII SPECIFICE	12
II.1 ZONE PENTRU LOCUINȚE - L	12
II.2 ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS	20
II.3 ZONE MIXTE	26
II.4 ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID	34
II.5 ZONE PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE - A	39
II.6 ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- SP	43
II.7 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - C	49
II.8 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC	55
II.9 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH	59
II.10 ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ DS	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
II.10 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX	63
EX1 – ZONE AFERENTE LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICĂ MAJORĂ, INCLUSIV ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA	64
EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE	66
EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE	66
EX4 - ZONE CU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	67
III. ANEXE.....	70
III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BRĂNEȘTI	70
III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ	71
III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE	72
III.4 DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	73
III.5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA BRĂNEȘTI	78

I. PRESCRIPTII GENERALE

I.1 DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Brănești, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Brănești a fi efectuate până în anul 2028, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Brănești.

1.2. Pentru zona centrală și zonele din extensiile de intravilan acolo unde este necesară reparcelarea, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Brănești, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ-urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de împozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al comunei Brănești privind dezvoltarea localității.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale vor fi identificate în Planul de Propuneri și Reglementări (planșele nr. 3)

I.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Brănești.

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

2.3. Regulamentul local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare, respectiv Secțiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Național și Strategia de Dezvoltare a Județului Dâmbovița. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialul de dezvoltare al comunei Brănești.

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

Planul urbanistic de detaliu stabilește reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu **NU** modifică funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

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

2.6 Conform *O.U.G nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale prevăzute la art. 32 alin. (2) lit. c) din OUG 7/2011, și a

planurilor urbanistice de detaliu care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și, după caz, a unui aviz de oportunitate.

I.3 CONDIȚII DE APLICARE

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

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

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

I.4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT și alte modificări conform legislației în vigoare.

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

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

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

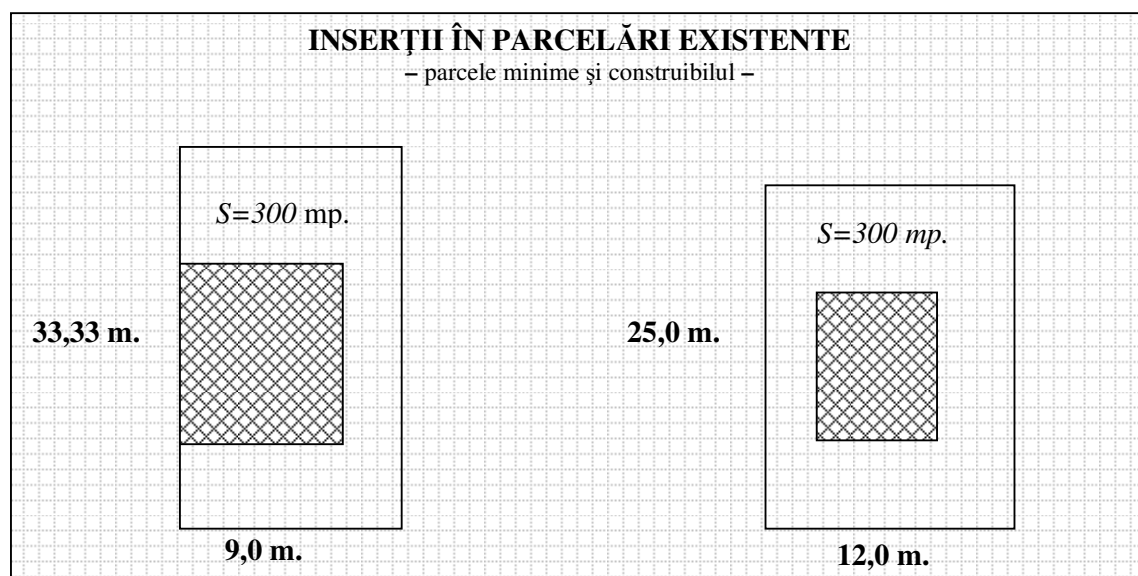
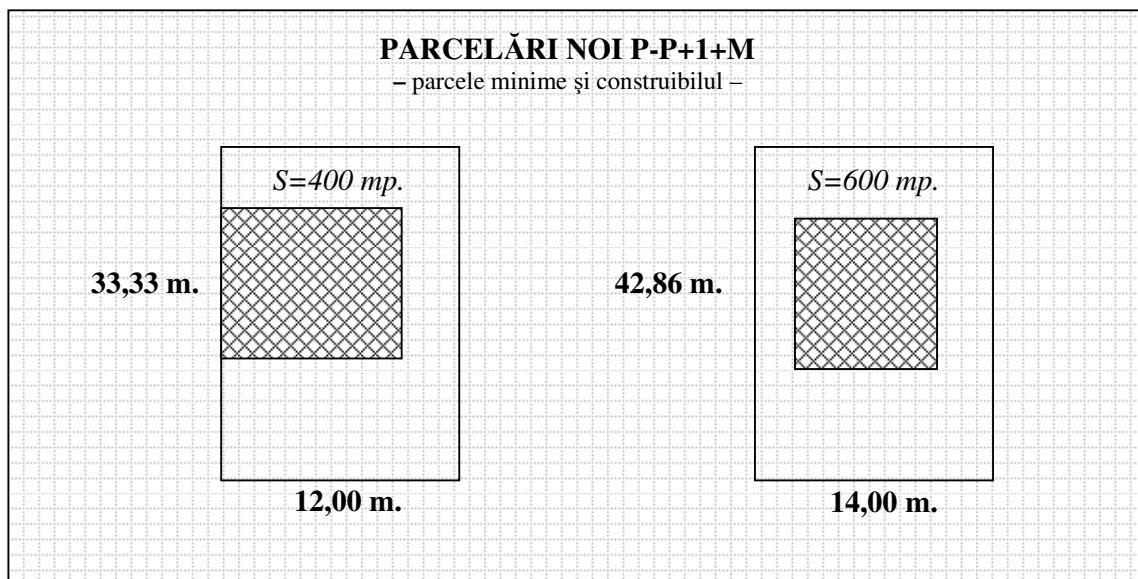
- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare.

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

I.5 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

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

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELĂRI NOI P – P+1+M NIVELURI		
front minim	cuplat	12 metri
	izolat	14 metri
suprafața minimă	cuplat	400 mp.
	izolat	600 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Intre 1/1 si 1/3	
INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+1+M NIVELURI		
front minim	cuplat	9 metri
	izolat	12 metri
suprafața minimă	cuplat	300 mp.
	izolat	300 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3	



5.2. Parcelele cu suprafața sub 300 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate

neconstruibile până la eliminarea disfuncției.

5.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul construirii se va preciza prin PUD.

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

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

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

5.7. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

5.9. Atât amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din RGU, astfel:

- Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural – orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale – cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.
- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.
- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit, și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, iar rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare va asigura durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min. la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

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

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber –

uși, ferestre – care să permită ventilația naturală.

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

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

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

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

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

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

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

I.6 DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, în consecință, la necesitatea încadrării terenului în altă categorie de UTR.

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

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

6.4. Regulamentul este alcătuit pentru zone, subzone și unități teritoriale de referință:

L – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu;
POT: 35%; CUT: 1,00; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornișă= 6,00 m

LiP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentelor istorice, sau în zona construită protejată delimitată pe limite cadastrale ;
POT: 30%; CUT: 0,50; Regim maxim de înălțime: P+M; Hmaxim cornișă= 3,00 m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;
POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+2; Hmaxim cornișă= 10,00 m

ZONE MIXTE

L/IS – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu;
POT: 40%; CUT: 1,20; Regim maxim de înălțime: P+1+M; Hmaxim cornișă = 8,00 m

ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

ID – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire discontinuu în clădiri de tip hală;
POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+2E; Hmaxim = 12,00 m/tehnologic;

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; Hmaxim cornișă = tehnologic; - Înălțimea clădirilor și a instalațiilor va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente;
POT: 85%; CUT: 1,0; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim la cornișă: 3,00 m;

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement cu acces nelimitat;

POT: 15%; CUT: 0,15; Regim maxim de înălțime: P; Hmaxim cornișă: 3,00 m;

SP1 – amenajări sportive;
POT: 50%; CUT: -; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție;
POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim cornișă: - m;

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Cf – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;

POT: 85%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim la cornișă: - m;

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

POT: 85%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim la cornișă: - m;

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; Hmaxim cornișă:- m.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

I.7 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Prin studiul istoric și prin raportul de evaluare și diagnostic arheologic s-au stabilit zone de protecție în jurul monumentelor clasificate și în jurul siturilor arheologice. Acestea se regăsesc în planșa 3 Reglementări urbanistice – Zonificare și în planșele 8.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală, memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă respectivele lucrări nu afectează valoarea identificată, după caz.

Pe baza concluziilor și recomandărilor din studiul de fundamentare, în speță cel istoric, s-au instituit atât în planșele de reglementări urbanistice cât și în planșele de unități teritoriale de referință, zonele definite ca areal protejat pentru care s-au instituit reglementări specifice conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ aparținând de Ministerul Culturii.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

Situl arheologic și monumentele istorice de pe teritoriul comunei au fost delimitate cadastral prin studiul arheologic și istorice și prezentate în planșele de reglementări inclusiv cu zonele lor de protecție.

Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obținerea de fonduri pentru cercetarea, săpătura, studierea și reglementarea zonelor.

Pe suprafața siturilor arheologice sunt permise lucrări agricole până la adâncimea de 40 cm. Pentru toate tipurile de lucrări agricole care depășesc această adâncime sau pentru proiectele de construcție care vor afecta structura solului și subsolului solicităm obligativitatea Primăriei Brănești să impună proprietarilor realizarea de diagnostic arheologic intrusiv.

MONUMENTE CLASATE CONFORM L.M.I. 2015

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 - EXTRAS: COMUNA BRANESTI, JUDETUL DAMBOVITA					
NR. CRT.	COD LMI	DENUMIRE	LOCALITATE	ADRESA	DATARE
1	DB-II-m-B-17367	Casa Vasile Șerbănoiu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Grind 60	sf. sec. XIX
2	DB-II-m-B-17368	Casa Serafim Mihăilă	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Grind 58	înc. sec. XX
3	DB-II-m-B-17363	Casa Mircea Rizescu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 325	1930
4	DB-II-m-B-17366	Casa Gheorghe Bucur	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 323	1880

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUG Comuna BRĂNEȘTI, Județul Dâmbovița

5	DB-II-m-B-17364	Casa Ghiță Râmbu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 270	1900
6	DB-II-m-B-20225	Casa Culiță Râmbu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 317	înc. sec. XX
7	DB-II-m-B-17371	Casa Ion Marinescu, Stana Tâlván	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 112	1895
8	DB-II-m-B-17369	Biserica „Sf. Nicolae”	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală	1859, transf. 1911
9	DB-II-m-B-17372	Casa Ion Tănăsescu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală	cca. 1900
10	DB-II-m-B-17373	Casa Mișu Popescu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 72	sf. sec. XIX
11	DB-II-m-B-17374	Casa Nicolae Ciocoiu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală 66	1870-1888
12	DB-II-m-B-17378	Casa Ilinca Bălașa	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Subcoasta Mare 52	înc. sec. XIX
13	DB-II-m-B-17376	Casa Grigore Oproiu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Subcoasta Mare 14	înc. sec. XX
14	DB-II-m-B-17377	Casa Ion Gh. Pencea	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Subcoasta Mică 76B	mijl. sec. XIX
15	DB-II-m-B-17375	Casa Dumitru Cârstea	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Șipotului 17	sf. sec. XIX
16	B-II-a-B-17362	Ansamblul rural	sat Brănești; comuna Brănești	Ambele laturi ale străzii Principale, de la casa Elena Dumitrescu, resp. Marin Stănculescu la N, până la Primărie, Monumentul Eroilor și PTTR la sud - pâna la limita posterioară a loturilor	sf. sec. XIX-înc. sec. XX
17	DB-II-m-B-17370	Casa Marghioala Angheliescu	sat Brănești; comuna Brănești	Str. Principală	1900
18	DB-II-m-B-17656	Pulberăria	sat Priboiu		1880

ZONE NATURALE PROTEJATE: -**I.8 ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC**

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

8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate conform studiului hidrogeotehnic și riscuri naturale aferent Planului Urbanistic General prezent.

8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropic se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 69/1991 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997) de delegațiile permanente ale consiliilor județene cu avizul primarilor localităților vizate.

8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în

categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională, verificarea se va face de către un verificator Ar atestat.

8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Brănești se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient sau se va ridica cota din amplasament a construcțiilor. Se vor executa lucrări hidrotehnice pentru limitarea eroziunii malurilor.

II. PRESCRIȚII SPECIFICE

II.1 ZONE PENTRU LOCUINȚE - L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Li – subzona de locuire individuală de densitate medie având regim de construire discontinuu.

LiP – subzona de locuire individuală de densitate medie situată în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată pe limite cadastrale

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Li

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

LiP

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

Li + LiP

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret;
- împrejmuiiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Li

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC (arie desfășurată construită) și **100 mp** AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **22.00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admit funcțiuni turistice cu condiția ca ponderea din SD a funcțiunii de locuire să fie de minim **30 %**;

Li + LiP

- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale - două calcane); în cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU);
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult **6** capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult **50** de păsări se amplasează la cel puțin **10 m** de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult **2** capete cabaline, **5** capete bovine, **15** capete ovine sau caprine, **5** capete porcine și cel mult **50** de păsări se amplasează la cel puțin **10 m** de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate să fie asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform Ordinului 119/2014;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim **40 cm**;
- Autorizarea executării construcțiilor sau a oricăror intervenții în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu avizul Ministerului Culturii sau de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Li + LiP

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după

orele **22.00**;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc cota acoperișului imobilului și dimensiunea maximă de 6 mp; regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Li + LiP

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Li + LiP

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.

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

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

ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

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

- (1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a parcelelor		Dimensiune minimă a parcelelor în cazul concesiunii	
	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m
Cuplat	400	12	500	12
Izolat	600	14	500	12
Parcelă de colț	600	14 (2x7)	500	12 (2x6)

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m pentru regim de construire izolat sau minim 9 m pentru regim de construire cuplat.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Li + LiP

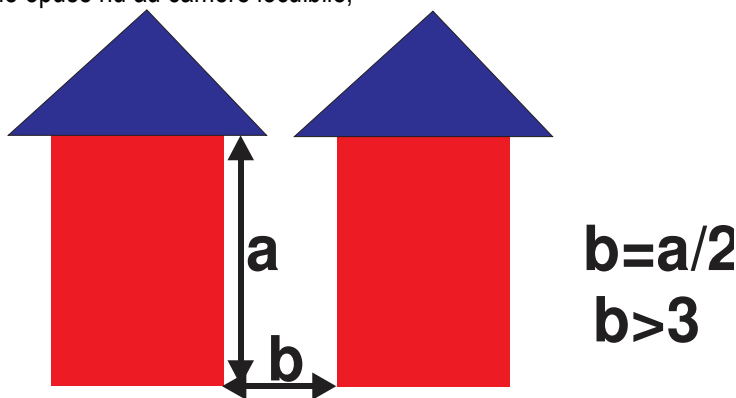
- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- Retras față de împrejmuire cu minim 5,00 metri inclusiv în cazul lotizărilor existente;
 - Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - În cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
 - În cazul în care clădirea principală nouă înlocuiește o clădire principală desființată, pentru aceasta, alinierea clădirii noi respectă prevederea generală (5 m);
 - În cazul în care pe parcelă rămâne o clădire principală existentă și urmează să se construiască clădiri principale noi, alinierea clădirilor principale noi este la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul parcelei.
 - În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DN, DJ, DC), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (*distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale*).

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**Li + LiP**

- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0** metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**Li + LiP**

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

**ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE****Li + LiP**

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

- Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).
- Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

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

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

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li + LiP

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- Pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Li + LiP

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
Li	6	9	P+1+M
LiP	3	6	P+M

- Înălțimea maximă admisă a unui nivel convențional este de 3 m.
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li + LiP

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia, cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) vor păstra sau, după caz, vor asigura revenirea la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție;

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex.: alb, crem, etc.);
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);

Prevederile referitoare la materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:

- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.;
- **Materiale interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă; cărămidă aparentă pe întreaga fațadă; placaj ceramic pe întreaga fațadă; beton aparent; materiale plastice; finisaje metalice strălucitoare; pictură sau mozaic pe toată suprafața unei fațade.
- **Tâmplărie permisă:** executată din lemn masiv sau lemn stratificat, cu grilaje metalice sau cu obloane de lemn; executată din din material plastic (pvc);
- **Tâmplărie interzisă:** tâmplăria vopsită în culori stridente;
- **Acoperișurile** se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;
- Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior.

ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Li + LiP**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu

- fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
 - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

Li + LiP

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI

Li + LiP

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

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

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

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

Împrejmuirile spre stradă vor fi decorative, cu înălțimea de maximum 1,80 metri, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (de regulă) sau transparente.

Pentru locuințele colective existente împrejmuirea se realizează din materiale transparente cu o înălțime de maxim 1 metru dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Li : P+1+M* : **POT_{maxim} = 35%**

LiP : P+M* : **POT_{maxim} = 30%**

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**Li** : P+1+M* : CUT_{maxim}= 1,00**LiP** : P+M* : CUT_{maxim}= 0,50

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.2 ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primărie, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, foruri, etc.;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 cu completările și modificările ulterioare.
- construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate;
- construcții de cultură;
- construcții de cult;
- construcții de sănătate;
- construcții financiar – bancare, asigurari;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții sportive;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri.
- pentru parcelele proprietate privată a persoanelor fizice se admit locuințe individuale; în cazul acestora se aplică prevederile de la zona funcțională pentru locuințe (L).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit clădiri cu **funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului** (sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat

unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile educaționale;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- unități agricole;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau ale celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	16
Izolată	600	20

*) construcțiile înșiruite sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ;

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

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retras de la aliniament la o distanță de minim **5,00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DN, DJ, DC), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale).

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0** metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al mijloacelor de salvare (l = min. 3,0 m.);
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții, iar numărul acceselor pe același drum este recomandabil să fie cât mai mic;
- Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzut un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor

- prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinerii siguranței a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale
IS	10	14	P+2

- Înălțimea maximă admisă pentru un nivel convențional este de 4 m la construcțiile aflate în afara zonei de protecție a monumentelor și 3 m pentru construcțiile aflate în zona de protecție (zonele protejate).
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau sarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora;

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

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

- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane; se vor respecta următoarele norme minimale:
- pentru instituții publice și servicii – minimum 15% din suprafața parcelei;
- pentru construcții comerciale – minimum 5% din suprafața parcelei;
- În vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,20 metri - transparente și dublate de gard viu, iar cele laterale vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

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

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

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

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

IS : P+2 * : POT_{maxim} = 50%

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS : P+2 * : CUT_{maxim} = 1,50

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.3 ZONE MIXTE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

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

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

În cazul zonelor mixte compuse din locuire și instituții publice și servicii, acestea prelungesc zona centrală și conturează un sistem polinuclear de centre de interes local ale comunei Brănești. *(concentrări de funcțiuni publice de interes local – servicii și instituții – care prin amplasamentul acestora permit o accesibilitate pietonală ridicată în cadrul țesutului rural. Prin propunerea acestui sistem polinuclear se urmărește creșterea gradului de acoperire și accesibilitate a dotărilor și serviciilor publice și scăderea dependenței față de transportul cu autovehicule proprii. Simultan, prin încurajarea utilizării mixte a parcelarului se stimulează dezvoltarea economiei locale – deziderat pentru dezvoltarea durabilă a localității).*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L/IS

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L/IS

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, conform ordinului 119/2014;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L/IS

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

L/IS

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

L/IS

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

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L/IS

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	400	12
Izolată	600	14

*) construcțiile înșiruite sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ;

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor

prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelor va fi de minim 200 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L/IS

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelor și să prezinte fațade laterale;
- În cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retragere de maxim **5,00** metri față de acesta;
- În cazul loturilor de locuințe aflate la drumuri clasificate (DN, DJ, DC), retragerea minimă obligatorie se va face ținând cont de prevederile OUG 43/1997 actualizată (*distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale*).

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

L/IS

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE

L/IS

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.
- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L/IS

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

- a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).
- b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

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

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

Pentru o parcelă de colț, accesul se va face, de regulă, din drumul mai puțin important.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea acestei condiții, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**L/IS**

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **200** metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**L/IS**

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maxima admisă (coama) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
L/IS	8	11,50	P+1+M

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**L/IS**

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

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

Intervențiile asupra cladirilor cu arhitectura valoroasă semnalate pe planșa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei cladirii sau sarpantei acesteia cât și la fatade, învelitoare, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectura ce caracterizează zona dar și la finisajul fatadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora;

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

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

- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exteriori:**

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L/IS

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare. (Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- Unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;
- Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L/IS

- Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

L/IS

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m;
- În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn, cu înălțimea maximă de 2,0

- m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale;
 - Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L/IS : POT_{maxim}= 40%

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L/IS : CUT_{maxim}= 1,20

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.4 ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE - ID

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională ID este delimitată prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ID

- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- unități de producție a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliană, energie solară);
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID

- Locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază a obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.1, Art. 7 din prezentul regulament;
- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante ale subzonelor funcționale:
 1. instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații.
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexuri de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexuri de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**ID**

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există

- suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora;

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU;
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

ID

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 3.000 mp, cu deschiderea minimă la stradă de 25-30 m.

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ID

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

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

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim **4,00 metri**, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al mijloacelor de transport grele;
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- **În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.**
- Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ID

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**ID**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**ID**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

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

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

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI**ID**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate; elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel:
 - Împrejmuirile spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m;

- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID : P+2E* : POT_{maxim}= 60%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID : P+2E* : CUT_{maxim}= 1,80;

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.5 ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - A

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)
- construcții administrative;
- construcții aferente echipării edilitare a parcelei;
- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază a obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.1, Art. 7 din prezentul regulament;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU;
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA a II-a: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona A este de 1500 mp, cu deschiderea minimă la stradă de 14 m.

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

normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelor va fi de minim 300 mp, iar frontul la stradă va fi de minim 14 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către alte zone;
- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ/PE PARCELE ÎNVECINATE

- Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și al mijloacelor de transport grele;
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și a II-a, se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri

- se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- **În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.**
- Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori).

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu

- altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate; elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel:
 - Împrejmuirile spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m;
 - Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m;
 - Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A : P+2E* : POT_{maxim}= 60%

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A : P+2E* : CUT_{maxim}= 1,80;

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.6 ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- SP

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcurilor, spațiilor verzi de agrement cu acces nelimitat pentru care regimul de înălțime va fi de maxim P, având POT: 15% și CUT: 0,15;

– subzona amenajărilor sportive, pentru care procentul maxim de ocupare a terenului se va încadra în următorii parametri, în conformitate cu RGU, Anexa 2, art. 2.2.4:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică (culoare de protecție pentru infrastructura de comunicație rutieră, infrastructura de transport energetic, gaze, apă, etc.);

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

- funcțiunea dominantă;

- elementele componente ale cadrului natural etc.;
- configurația spațială a comunei, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea.

Conform Art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, modificată prin Legea nr. 313/2009, spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- b) spații verzi publice de folosință specializată:
 - 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - 2. spațiile verzi aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- d) spații verzi pentru protecția lacurilor și a cursurilor de apă;
- e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1

- 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), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- ochiuri și oglinzi de apă și mici lacuri de agrement ;

SP2

- spații plantate – culoare de protecție aferente echipării tehnico-edilitare;
- conform legilor și normelor în vigoare care se aplică elementelor generatoare ale zonelor de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- Se admit noi clădiri pentru cultură, 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 15% din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Se admit amenajările în vederea utilității cu alei, drumuri și parcări pentru un procent de minim 30% din parcelă.

SP2

- Se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere și plantate (minim 20% spații verzi pe parcelă) să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2;
- Sunt admise construcții, amenajări și culoare de infrastructură tehnico-edilitară cu condiția să nu fie generate disfuncții sau incompatibilități cu rolul tehnic deținut de către subzona SP2.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1 + SP2

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- 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;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Conform ordinului nr. 119/2014, în zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și depozitelor de deșeuri solide;
 - arterele de circulație cu trafic rutier intens.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau

rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU;
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare se va face prin PUD, având în vedere complexitatea funcțională a lor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1 + SP2

- Față de aliniament amenajările de spații verzi se vor realiza în funcție de regimul alinierii construcțiilor, astfel încât să nu afecteze funcțiunile din spațiul public.

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

SP1 + SP2

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând seama de:
 - tipul de plantație ce se amplasează;
 - tipurile de plantații existente care se mențin, stadiul de dezvoltare al acestora;
 - relația plantație-construcție, plantație-circulație
- În vecinătatea monumentelor istorice și în zonele de protecție a acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivului protejat, fără a pune în pericol stabilitatea construcției;
- Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, de protecție împotriva nocivităților, la cimitire) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil, Consiliul Local poate impune realizarea de plantații de protecție pe parcelele vecine (ex: zonele limitrofe cursurilor de ape);
- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1 + SP2

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

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**SP1 + SP2**

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Se vor asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
- Pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separat;
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**SP1 + SP2**

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**SP1**

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 3,0 metri și regimul maxim de înălțime de P;
- Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**SP1 + SP2**

- Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;
- Conform Art. 11 și Art. 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**SP1 + SP2**

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**SP1+SP2**

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;
- Conform ordinului nr. 119/2014, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - WC-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
 - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
 - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
 - bănci și spații amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI**SP1 + SP2**

- Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private;
- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică;
- De regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 m - 0,80 m);
- Pentru clădirile și amenajările publice împrejmuirile vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 16 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

SP1 : P* : POT_{maxim}= 15%

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

SP1 construcții și amenajări sportive : - * : POT_{maxim}= 50%

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP2 : - * : **POT_{maxim} = -**

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

ARTICOLUL 17 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 : P* : **CUT_{maxim} = 0,15;**

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP1 construcții și amenajări sportive : - * : **CUT_{maxim} = -**

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

SP2 : - * : **CUT_{maxim} = -;**

*vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

II.7 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - C

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

Cf – subzona transporturilor feroviare și a amenajărilor aferente;

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

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

- funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Cf

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).

Cr

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**Cf+Cr**

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu.

Cf

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR și a zonei de siguranță de 20 m marcată pe Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Cr

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**Cf + Cr**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;

- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Cf

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
 - efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar;
- zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor în vigoare, cu informarea scrisă și transmisă proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile, de către detinatorul mijlocului fix.

Cr

- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
 - **se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare;**
- Conform OUG 43/1997:**

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;

- zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;

- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

- zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;

- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

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

- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora;

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU.

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

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Cf+Cr

- Pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de comunicații se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru functionarea zonei functionale constructii si amenajări pentru căi de comunicare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Cf+Cr

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte;

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

Cf+Cr

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte;

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

Cf+Cr

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte ;

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Cf+Cr

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Cr

- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale;
- până la realizarea circulațiilor pentru terenurile unde au fost trasate drumuri propuse se instituie interdicție temporară de construire.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**Cf+Cr**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**Cf+Cr**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism;

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Cf+Cr**

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională;

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**Cf+Cr**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.)

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**Cf+Cr**

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.** și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI.**Cf**

- zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate de va fi îngrădită în intravilanul comunei Pietroșița conform normativelor și legislației în vigoare;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

Cf+Cr

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională ;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**Cf+Cr ; -* : POT_{maxim}= 85%**vezi Secțiunea II, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***ARTICOLUL 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**Cf+Cr ; -* : CUT_{maxim}= -;**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor***II.8 ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

GC/TE – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare;**GC** – subzona cimitirelor;**GCr** – subzona de depozitare deșeuri nepericuloase;

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

- funcțiunea dominantă;
- relația cu vecinătățile;
- condiții de amplasament în funcție de normativele și legislația în vigoare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

GC/TE – construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică și termică;
- transportul public urban;
- piețe comerciale;
- salubritate;
- întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul II.6 – Spații verzi);

GC – cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**GC/TE + GC+ GCr**

- Se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare.

GC

- La cimitirele existente se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50,0 metri** (*în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie*);
- Noile cimitire vor fi amplasate la o distanță minimă admisă de 100 m față de zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**GC/TE**

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile generate.

GC

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de inundabilitate - până la întocmirea unui studiu hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize);
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 40 cm; de asemenea este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5.1. din RLU;
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2. din RLU;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote)

- care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție).

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

GC/TE

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **150 mp** și un front la stradă de minim **8 metri**.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE + GC

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 5,0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

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

GC/TE

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

GC/TE

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 metri**;
- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE + GC

- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor

- prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

GC

- Se va asigura un procent de minim 15% pentru circulații rutiere și pietonale pentru fiecare subzonă funcțională GC.

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC/TE

- Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectiv;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

GC/TE

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

GC

- În cazul construcțiilor-anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de **3 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P**.

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE + GC

- Conform studiilor de specialitate și normativelor avizate conform legii;
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională.

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE + GC

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă, iluminat public etc.;

GC

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se interzice amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusiv din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție);
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE**GC/TE**

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10 % din suprafața totală a parcelei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

GC

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 10 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI**GC/TE**

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale) se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism (PUD);
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- Se recomandă ca împrejmuirile temporare să fie realizate din materiale rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației;
- Împrejmuirile decorative vor fi cu o înălțime de maxim 2,00 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

GC/TE	: -*	: POT _{maxim} = 85 %
GC	: P*	: POT _{maxim} = 85 %

Pentru dimensionarea unui loc de veci se vor aloca 10 mp din care 15% circulații rutiere și pietonale, 3% spații verzi amenajate și 1% construcții (procentul aferent construcțiilor se va distribui pentru cruci, mausolee, clădiri anexe);

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

GC/TE	: - *	: CUT _{maxim} = -;
GC	: P*	: CUT _{maxim} = 1;

**vezi Secțiunea a II-a, Articolul 12 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

II.9 ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH cuprinde: albiile minore și majore ale cursurilor de apă cu caracter temporar sau permanent, lacurile și zonele de protecție aferente acestora, existente pe teritoriul administrativ al comunei Brănești.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, șanțuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatarei și întreținerii râurilor sau funcțiunilor complementare admise.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor, al autorităților competente în gospodărirea apelor și al oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;
- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier, cu avizul primarilor, al autorităților competente în gospodărirea apelor și al oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;
- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor, și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzonă sunt interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;
- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:
 - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
 - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice temporar construirea pentru:

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;
- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

În zonele cu terenuri aflate permanent sub ape (TH) indiferent de subzona căreia aparțin se interzice definitiv construirea pentru:

- orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2;
- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau creează pericol de poluare sau accidente;

Conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională „Apele Române”, fără a percepe taxe, pentru:

- trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor;
- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

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

ARTICOLUL 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

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

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

TH1

- Conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică

SECȚIUNEA a III-a: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TH1 : - * : POT_{maxim}= -

**conform legislației în vigoare*

ARTICOLUL 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TH1 : - : CUT_{maxim}= -

***conform legislației în vigoare*

II.10 ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN - EX

GENERALITĂȚI

Cuprinde terenurile aflate în teritoriul administrativ al comunei, exterioare teritoriului intravilan.

Pentru asigurarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe, trebuie să fie luate în considerare reguli privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor de la limita teritoriului administrativ.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Brănești, se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Restricții provizorii recomandate:

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

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Brănești sunt:

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora;

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

EX5 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural;

EX1 – Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora

Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, aducțiuni de apă, etc.

DRUMURI – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

Pe teritoriul comunei există: Autostrada A1 (E81), DN 61, DJ 702G, DJ 702F, DC 77 și drumuri locale.

Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament:

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

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

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

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

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

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

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- realizarea de drumuri publice;
- ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele

de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și al autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv, realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accese, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclită siguranța circulației.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respectiv de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexuri comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizarea și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Conductele de transport al gazelor naturale cu presiunea între 6...40 bar sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și pentru a evita punerea în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale – NTPEE-2008, din 5 februarie 2009, actualizată la data de 29 iulie 2010.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze naturale se întinde de ambele părți ale conductei și se măsoară din axul conductei. Lățimea zonei de protecție este în funcție de diametrul conductei și este precizată în normele menționate mai sus.

Zona de siguranță include și zona de protecție.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei;
- Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejmuirii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- În zona de siguranță, zona care se întinde de fiecare parte a axului conductei, nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.);
- În zona de protecție sunt interzise: construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazine, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

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).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea activităților agricole;
- Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
- În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești și ale exploatațiilor agricole, a căror suprafață nu va depăși 100 mp (L. 119/2005).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și pe cele plantate cu vii și livezi este interzisă.

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Brănești s-au delimitat conform planșei cuprinzând teritoriul administrativ al comunei.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități conform Codului Silvic Român.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor;**

- Pentru orice construcție care prin funcționarea sa (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră;**
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

EX4 - Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI:

Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general. Sunt perimetre protejate – ecologic, peisagistic, sanitar.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor;
- Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu bărci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale;
- Orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul de gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora;
- Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor;
- Utilizatorii de apă amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacități disponibile. În toate cazurile este obligatorie pre-epurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
- spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

II.11 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA BRĂNEȘTI

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 1	LiP	CU + DTAC	POT: 30%; CUT: 0,50	P+M	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=6,00 m
	IS		POT: 50%; CUT: 1,50	P+2	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m
	L/IS		POT: 40%; CUT: 1,20	P+1+M	Hmax cornisa=8,00 m Hmax coama=11,50 m
	ID		POT: 60%; CUT: 1,80	P+2	Hmax =12,00 m / tehnologic
	GC		POT: 85%; CUT: 1	P	Hmax cornisa=3,00 m
	SP1		POT: 15%; CUT: 0,15	P	Hmax =3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 2	LiP	CU + DTAC	POT: 30%; CUT: 0,50	P+M	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=6,00 m
	IS		POT: 50%; CUT: 1,50	P+2	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 3	LiP	CU + DTAC	POT: 30%, CUT: 0,50	P+M	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=6,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 4	LiP	CU + DTAC	POT: 30%, CUT: 0,50	P+M	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=6,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 5	LiP	CU + DTAC	POT: 30%, CUT: 0,50	P+M	Hmax cornisa=3,00 m Hmax coama=6,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 6	Li	CU + DTAC	POT: 35%, CUT: 1,00	P+1+M	Hmax cornisa=6,00 m Hmax coama=9,00 m
	IS		POT: 50%; CUT: 1,50	P+2	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m
	GC/TE		POT: 85%; CUT: tehnologic	-	tehnologic
	SP1		POT: 15%; CUT: 0.15	P	Hmax cornisa=3,00 m
	ID		POT: 60%; CUT: 1,80	P+2	Hmax =12,00 m / tehnologic
	GC		POT: 85%; CUT: 1	P	Hmax cornisa=3,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 7	SP1	CU + DTAC	POT: 15%; CUT: 0.15	P	Hmax cornisa=3,00 m
	SP1-sport		POT: 50%; CUT: -	-	conform proiectelor, normativelor și legislației în vigoare
	IS		POT: 50%; CUT: 1,50	P+2	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m
	GC		POT: 85%; CUT: 1	P	Hmax cornisa=3,00 m
	GC/TE		POT: 85%; CUT: tehnologic	-	tehnologic
	CF		POT: 85%; CUT: tehnologic	-	tehnologic
	Li		POT: 35%, CUT: 1,00	P+1+M	Hmax cornisa=6,00 m Hmax coama=9,00 m

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 8	ID	CU + DTAC	POT: 60%; CUT: 1,80	P+2	Hmax =12,00 m / tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
----------------------------------	--	--	--	--	--

UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 9	DS	-	POT: - ; CUT: -	-	Hmax = -

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 10	GC/TE	CU + DTAC	POT: 85%; CUT: tehnologic	-	tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 11	A	CU + DTAC	POT: 60%; CUT: 1,80	P+2	Hmax =12,00 m / tehnologic

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA					
UTR	SUBZONE	MODALITATI DE INTERVENTIE	INDICATORI		
UTR 12	IS	CU + DTAC	POT: 50%; CUT: 1,50	P+2	Hmax cornisa=10,00 m Hmax coama=14,00 m

III. ANEXE

III.1 CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI BRĂNEȘTI

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii nr. 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Județean Dâmbovița și ale Consiliului Local al comunei Brănești.

Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Brănești și care au fost identificate ca fiind viabile pentru dezvoltarea viitoare prin analiza situației existente și a studiilor de fundamentare aferente P.U.G.

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

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

Regulamentul local de urbanism al Comunei Brănești a fost elaborat în conformitate cu **Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului (cu modificările ulterioare)**, **Legea nr. 50/1991 (republicată în 1997, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și cu unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism**, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului, printre care

se menționează:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată ulterior prin legea nr. 159/1999);
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind statutul juridic al drumurilor;
- Ordin nr. 13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului – Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului-cadru al PUG;
- Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordin nr. 201/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului – Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nr. 1430/2005;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor nr. 34/N/1995/M.30/1995/3422/1995/4221/1995;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne, al directorului Serviciului Roman de Informații, al ministrului justiției, al directorului Serviciului de Telecomunicații Speciale, al șefului Serviciului de Informații Externe și al directorului Serviciului de protecție și pază, privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar nr. 3376/MC/2.05.1996 /M.3556/9.05.1996/ 2102/8.05.1996/667/CF/9.05.1996/ 4093/9.05.1996/ 2012/7.05.1996/ 14083/9.05.1996/ D-821/8.05.1996;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind protejarea monumentelor istorice nr. 422/2001;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

III.2 REGLEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ

Conform **OMS 994/2018, art. 11**, în cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt următoarele:

- 1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m**
- 2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m**
- 3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m**

4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

Distanțele minime de protecție sanitară pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sănătății.

III.3 REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR

HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

Conform art. 40 al Legii nr. 107 din 25 septembrie 1996 actualizată, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- a) albia minoră a cursurilor de apă;
- b) suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite cu apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și a falezei mării;
- c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
- d) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidarea a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- e) lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- f) construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.

Lățimea zonelor de protecție este stabilită conform anexei nr. 2 a Legii nr. 107 din 25 sept. 1996 actualizată. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane. Dreptul de proprietate asupra lucrărilor menționate la lit. d), e) și f) se extinde și asupra zonelor de protecție ale acestora.

III.4 DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Se definesc următorii termeni utilizați în prezentul Regulament Local de Urbanism al comunei Brănești, județul Dâmbovița, definiții preluate din:

- “Ghid termeni de specialitate – AMITRANS 1A01/Model conceptual și metodologic”, autor: lect. drd. arh. G. Pascariu, corelat cu definițiile din
 - Legea nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 50/1999 cu completările și modificările ulterioare;
 - Ord. MLPAT nr. 13/N/2000.

CARACTER DIRECTOR

- Însușirea unei documentații aprobate de a stabili cadrul general de amenajare a **teritoriului și de dezvoltare** urbanistică a localităților, prin coordonarea acțiunilor specifice. Caracterul director este specific documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului.

CENTRALITATE

- Importanța unui loc în raport cu **regiunea** din jur și gradul în care acesta exercită funcții centrale.

CENTRU POLARIZATOR

- Localități importante aflate la intersecția unor axe considerate direcții preferențiale de dezvoltare.
- Localități ce asigură o gamă de servicii pentru alte localități din aria de influență.

POLARIZARE

- Influență pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea respectivă,

datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

- Actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea **administrației** publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori altor operațiuni imobiliare, conform legii.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra **terenurilor** prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

COLECTIVITATE LOCALĂ

- Totalitatea cetățenilor din unitatea administrativ-teritorială.

COMUNĂ

- Unitate administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social-culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință.

COMUNITATE LOCALĂ

- Entitate social-umană ai cărei membri sunt legați împreună prin locuirea aceluiași **teritoriu și** prin relații sociale constante și tradiționale, consolidate în timp. Ea conține la scară redusă toate activitățile proprii unui **sistem** social.

COMPETENȚĂ DE AVIZARE/APROBARE

- Abilitatea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

DEZVOLTARE DURABILĂ

- Satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

- Ansamblul transformărilor cantitative și calitative ce survin în structurile economico-sociale și științifico-tehnice, în mecanismele economice, precum și în modul de gândire, în comportamentul economico-social al indivizilor.

DEZVOLTARE URBANĂ

- Presupune proiectarea și executarea unor lucrări de echipare a terenului care echivalează cu conversiunea terenului agricol (liber) în teren urbanizat. Acest proces implică o serie de responsabilități care revin administrațiilor publice.

EXURBIE

- O formă de dezvoltare rezidențială în mediul rural, în care sunt majoritari orașenii (de exemplu, „Paradisul Verde” din comuna Corbeanca). Zonele rezidențiale se dezvoltă în jurul satelor sau de-a lungul principalelor artere de circulație. Fiind accesibile cu mijloace de transport rapid sau cu automobilul, acest gen de dezvoltări rezidențiale au început să domine peisajele rurale ale zonelor metropolitane din țările occidentale. Ele reprezintă o formă de periurbanizare. Specialiștii au considerat exurbanizarea un remediu împotriva dezvoltării exagerate a orașului. (Termen folosit pentru a descrie marea „pană” triunghiulară de dezvoltare rezidențială în zona rurală de la nord de Ploiești).

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

- Serviciile publice structurate în rețea la nivel de zone de locuire – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

FUNȚIUNI PERIURBANE

- Atribuții specifice pe care le îndeplinesc localitățile situate în imediata apropiere a unor centre urbane, generate de relațiile de interconținere ce se stabilesc între **oraș și teritoriul** său înconjurător și care le imprimă anumite caractere de ordin economic și social. Pe măsura intensificării ritmului de dezvoltare a localităților se amplifică și funcțiunile periurbane ale acestora.

INDICATOR

- Expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției, structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene etc.

MANAGEMENT

- Procesul de utilizare și de facilitare a utilizării resurselor cu maximum de efect.

MANAGEMENT URBAN

- Procesul de dezvoltare, execuție, coordonare și evaluare a strategiilor integrate, în conformitate cu politicile urbane formulate, cu ajutorul actorilor urbani relevanți, reprezentând practic faza de implementare a deciziei în dezvoltarea urbană.

MONUMENT

- Operă de sculptură sau de arhitectură; construcție de o deosebită valoare istorică sau arhitectonică.
- Document istoric, scriere, creație culturală de însemnătate națională sau internațională.

MONUMENT ISTORIC

- Bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României sau în afara granițelor, proprietăți ale statului român, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic.

PARC

- Spațiu verde autonom sau, mai rar, aferent unui important monument, având o suprafață de cel puțin 20 ha, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o administrație proprie. Necesitatea parcului apare în general în cazul orașelor cu peste 50.000 locuitori. Parcul poate fi nespecializat (orașenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, dendrologic).
- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a **aglomerației** urbane sau chiar **orașul** în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

- O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei.

PARC NATURAL

- Arie naturală protejată al cărei scop este protecția și conservarea unor ansambluri peisagistice în care interacțiunea activităților umane cu natura a creat o zonă distinctă, cu valoare semnificativă peisagistică și/sau culturală, sau o mare diversitate biologică.

PARC ȘTIINȚIFIC și TEHNOLOGIC

- Parc de activități care reunește activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare – ca un spațiu fizic sau cibernetic gestionat de către specialiști al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, întreprinderi și piață; să faciliteze crearea și creșterea noilor companii axate pe

inovație prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată, totul într-un cadru construit și amenajat de o înaltă calitate.

PARCELARE

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

REPARCELAREA

- Reprezintă acțiunea de unificare a două sau mai multor proprietăți ori porțiuni de proprietate cuprinse într-un perimetru determinat într-o documentație de urbanism, având drept scop o mai bună adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilităților comune, divizarea parcelarului în loturi construibile și redistribuirea acestora între proprietari.

POLITICI URBANE

- Reprezintă direcțiile de acțiune, formulate de Consiliul local pe baza programului electoral, privind modul de rezolvare a unor clase identificabile de probleme. Direcțiile de acțiune se realizează pe următoarele domenii: politica de terenuri, politica de locuințe, dezvoltarea economică, îmbunătățirea serviciilor publice, protecția mediului, revitalizarea urbană.

POTENȚIAL ECONOMIC

- Ansamblul resurselor naturale (valorificate, în curs de valorificare, identificate), materiale (productive și neproductive) și umane de care dispune un anumit **teritoriu**.

POTENȚIAL TURISTIC

- Ansamblu de elemente naturale (**rezervații** și **monumente** ale naturii, peisaje, lacuri, ape minerale etc.) și culturale (obiective de arhitectură, istorice, artistice, etnografice etc.), care prin valoarea lor atrag interesul turistic și, implicit, asigură posibilitatea de dezvoltare a activităților turistice. Revitalizarea economică, socială și culturală a zonelor rurale, prin valorificarea potențialului turistic, rezultă din promovarea zonei și dezvoltarea infrastructurii turistice, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnice și a echipării edilitare a localităților.

RELAȚII URBAN – RURAL

- Totalitatea relațiilor care se stabilesc în cadrul sistemului de localități urbane și rurale pe linia locuirii, a procesului de producție agricolă, industrială etc. Cunoscând aceste relații, se pot determina fluxurile convergente și divergente de populație și bunuri între **oraș și teritoriul** său înconjurător, se pot stabili capacitățile mijloacelor de transport, ale serviciilor colective, ale echipărilor în sistem, se pot evita fenomenele de migrare masivă, de depopulare a unor zone rurale și de suprapopulare a orașelor.

REZERVAȚII NATURALE

- Rezervațiile științifice sunt acele arii naturale protejate al căror scop este protecția și **conservarea** unor habitate terestre și /sau acvatice, cuprinzând elemente reprezentative de interes științific sub aspect floristic, faunistic, geologic, speologic, paleontologic, pedologic sau de altă natură.

SUBURBANIZARE

- Proces de concentrare a populației și activităților în spațiul periurban al marilor **orașe**.

TERITORIU EXTRAVILAN

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral potrivit legii.

TERITORIU INTRAVILAN

- Totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă, intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

TERITORIU PERIURBAN

- Suprafață în jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurări cu spații verzi și de agrement, asigurări cu produse agro – alimentare etc.

URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.
- Activitate operațională, integratoare, normativă care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung, care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.
- Cuprinde toate localitățile țării, organizate în **rețea**, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în **teritoriu**; aplicarea **obiectivelor** are în vedere întreg teritoriul administrativ al **orașelor și comunelor** sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

- Folosirea resurselor regenerabile într-un mod și o rată care să nu conducă la declinul pe termen lung al acestora, menținând potențialul lor în acord cu necesitățile și aspirațiile prezente și viitoare.

ZONARE

- Împărțirea unui **teritoriu** în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.
- În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice etc., se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare.

ZONĂ DE CONVERSIE INDUSTRIALĂ

- Zonă industrială caracterizată prin rate înalte ale șomajului, diminuarea ritmului de creștere a populației etc., în care se încearcă o reorientare a producției în funcție de piață.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

ZONĂ PERIURBANĂ

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomerațiilor (orașe + banlieue-uri), respectiv „franjurii” sau marginile aglomerației, dar fără să fie înglobate în urban. Este spațiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se interpenetrează și se înfruntă lumea urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural. El rezultă din deplasarea și diseminarea funcțiunilor urbane în spațiul rural și are drept trăsături dominante caracterul rezidențial relativ recent, pregnanța mișcărilor pendulare și caracterul de subansamblu al orașului.

ZONĂ PROTEJATĂ

- Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin

distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

ZONĂ SUBURBANĂ

- Zonă situată în apropierea orașelor sau la limita spațială a acestora, care se caracterizează printr-un nivel de urbanizare mai redus față de standardele recunoscute și ai cărei locuitori au un mod de viață și comportament specifice.

ZONĂ DE RISC NATURAL

- Areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale reactive, care pot afecta populația, activitățile umane, cadrul natural și cel construit și pot produce pagube și daune umane. Identificarea acestora se face pe bază de studii și cercetări specifice materializate în hărți de risc natural și adoptarea măsurilor care să reglementeze amenajarea și utilizarea terenurilor din aceste zone.

III.5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ COMUNA BRĂNEȘTI

Zonificarea funcțională a Comunei Brănești și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșele „Reglementări Urbanistice-Zonificare” este conformă cu prevederile prezentului RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N/10.03.1999.

Elaborat,
arh. Dumitru Barbu