

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG (RLU)

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, pe întreg teritoriul intravilan și extravilan al localităților comunei **CRÂNGURILE**.

1.2. RLU însoțește, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic General** aprobat.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, ca urmare a aprobării sale de către Consiliul Local , pe baza avizelor obținute conform prevederilor legale.

1.4. Conform Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ord. MADRP nr. 233/2016, art. 31, alin (1) :

Actualizarea PUG și RLU aprobat este obligatorie în situația în care :

- a) expiră termenul de valabilitate al documentației ;
- b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației - noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin PUG și RLU ;
- c) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/său general, modificări care fac inoperante prevederile documentației aprobate, în vigoare.

1.5. **Conform art. 32, din Legea 350/2001, alin. (5), se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general :**

- a) prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la : regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- b) prin PUD se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

**Conform alin. (7)**, Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin PUG, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Orice altă documentație de urbanism (**PUZ, PUD**) care modifică prevederile prezentului regulament, va conține **piesele desenate modificatoare ale UTR**, precum și un capitol distinct în regulamentul aferent, conținând toate reglementările noi care le modifica pe cele din documentația inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea **PUZ** sau **PUD** va conține descrierea explicită a modificărilor aduse Planului Urbanistic General aprobat inițial.

### 2. BAZA LEGALĂ A RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUG se elaborează pe baza unui sistem unitar de norme tehnice și juridice, se sprijină pe o vastă bază legală -legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor.

- HG nr. 525 / 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicata (27.11.2002) cu modificările și completările ulterioare ;
  - GHIDUL privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP-038-1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.13N / 10.03.1999 (COMUNE - Volumul 2 - Regulament local de urbanism);
  - GHIDUL privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MPLAT nr. 21/N / 10.04.2000 ;
- 
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizata ;
  - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MADRP nr. 233 /26.02.2016
  - Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicata ;
  - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839 / 12.10.2009 .
  - Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare ;
  - Legea nr. 286 / 06.07.2006 (modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215 / 2001)
- 
- PATN – secțiunile :
    - I REȚELE DE TRANSPORT, aprobată prin Legea nr. 363/2006
    - ÎI APĂ, aprobată prin Legea nr. 171/1997(completări, modificări : L nr. 20/2006)
    - III ZONE PROTEJATE, aprobată prin Legea nr. 5/2000 (completări : HG 2151/2004)
    - IV REȚEAUA DE LOCALITĂȚI, aprobată prin Legea nr. 351/2001 (completări, modificări : L nr. 83/2004, L nr. 308/2006, L nr. 100/2007, L nr.106/2010, L nr. 264/2011)
    - V ZONE DE RISC NATURAL, aprobată prin Legea nr. 575/2001
- 
- Legea nr. 18 / 1991 Legea fondului funciar - republicata, cu modificările și completerile ulterioare ;
  - Legea nr. 231 / 2018 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18 / 1991 ;
  - OUG nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar, nr. 18 / 1991
  - HG nr. 1284 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
  - Legea nr. 86 / 2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 ;
- 
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
  - Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
  - OUG Nr. 57 / 03.07.2019 - Partea I privind CODUL ADMINISTRATIV;
  - Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările ulterioare;
  - Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
  - Legea nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- 
- OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului ;
  - Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului ;
  - OUG nr. 114 / 2007 pentru modificarea și completarea OUG Nr. 195 / 2005 privind protecția mediului ;
- 
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata 2009 ;
  - Legea nr. 313 / 2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane ;
  - Legea nr. 47 / 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților ;
-

- Legea nr. 107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 310 / 28.06.2004 pentru modificarea și completarea Legii nr.107 din 25.09.1996-Legea apelor ;
- Legea nr. 138 / 2004 - Republicare 2009 - Legea îmbunătățirilor funciare ;
- Legea nr. 211 / 15.11.2011, privind regimul deșeurilor ;
- OUG nr. 47 / 2005 privind reglementări de neutralizare a deșeurilor de origine animală ;
- Legea nr. 73 / 2006 pentru aprobarea OG nr. 47 / 2005 privind reglementări de neutralizare a deșeurilor de origine animală ;
- Ordinul comun al MMGA și MAPDR nr. 1182 / 1270 / 2005 privind aprobarea Codului de bune practici agricole pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole ;
- Ordinul comun al MMDD și MADR nr. 1552 / 743 / 2008 pentru aprobarea listei localităților pe județe unde există surse de nitrați din activități agricole ;
- HG nr. 930 / 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației - modificate și completate prin OMS nr. 994 din 09.08.2018;
- OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare ;
- OUG nr. 7 / 30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 198 / 09.07.2015 privind aprobarea OUG nr. 7 / 2010
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1293 / 30.08.2017 (48/1998) pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294 / 30.08.2017 (47/1998) pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295 / 30.08.2017 (46/1998) pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296 / 30.08.2017 (45/1998) pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1298 / 30.08.2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților ;
- OUG nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- OMCC nr. 2260 / 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice
- Legea nr. 422 / 18.06.2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice ;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2361 / 2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314 / 2004 privind aprobarea Listei mon. istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute ;
- HG nr. 2151 / 2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone ;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;
- Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice ;

- Ordinul MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- Ordinul MMP Nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului MMDD Nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- HG nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România ;
- HG nr. 971 / 2011 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1284 / 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România .
- **Directiva Consiliului Europei 92 / 43 / CEE din 1992 referitoare la conservarea habitatelor naturale și a florei și faunei sălbatice (Directiva "HABITATE")**
- **Directiva 2009 / 147 / CE a Parlamentului European și a Consiliului, din 2009, privind conservarea păsărilor sălbatice (Directiva "PĂSĂRI")**

- "NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice", aprobat prin Ordinul ANRE 4/2007 și modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE ;
- "NORME ȘI PRESCRIPȚII TEHNICE ACTUALIZATE, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului Național de Transport al Țiteiului, Gazolinei, Condensatului și Etanului", aprobate prin Ordinul ANRM nr. 196 / 10.10.2006 ;
- "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distanțelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986 ;
- LEGEA PETROLULUI nr. 238/2004 ;
- Ordinului comun MEC/MTCT/MAI nr. 47/1203/509 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale ;
- LEGEA energiei electrice și a gazelor naturale Nr. 123 / 2012 ;
- "NORME TEHNICE pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale" aprobate cu Decizia ANRGN nr. 1220/2006, modificate și completate prin O. ANRE nr. 110/2013 ;
- "NORME TEHNICE pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013 ;
- "NORMA TEHNICĂ pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - NTPEE-2008 din 05.02.2009" aprobată prin O. nr. 5 / 2009 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei

- Legea nr. 46 / 2008 privind aprobarea CODULUI SILVIC ;
- Legea nr. 287 / 17.07.2009 privind CODUL CIVIL cu modificările aduse prin Legea nr. 71 / 2011 ;

- OMDRT nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legislația actuală complementara domeniului amenajării teritoriului și urbanismului .

#### PRINCIPALELE SURSE DE DOCUMENTARE

- PUG și RLU, documentații elaborate de SC PROIECT DÂMBOVIȚA SA -Târgoviște, în perioada 1999-2002 și aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. **08 / 28.03.2003**;
- Planuri Urbanistice Zonale elaborate și aprobate anterior ;
- Studii de fezabilitate și alte proiecte elaborate anterior , privind infrastructura tehnico-edilitară, reabilitări de drumuri și străzi, lucrări hidrotehnice, alte obiective de investiții ;
- PATJ DÂMBOVIȚA - 2017 ;
- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României - România policentrică 2035 - octombrie 2015 ;
- Strategia de dezvoltare economico-socială a comunei CRÂNGURILE pentru perioada 2014-2020 ;
- Dicționar istoric al județului Dâmbovița (Elaborat de un colectiv condus de prof. dr. Nicolae Stoicescu și prof. dr. Mihai Oproiu - Institutul de istorie "N. Iorga" și Muzeul Județean Dâmbovița)-1983 ;

- Lista monumentelor istorice de pe teritoriul comunei CRÂNGURILE - extras LMI 2010;
- Lista siturilor arheologice de pe teritoriul comunei CRÂNGURILE - extras RAN ;
- Date statistice – Recensământul populației și al locuințelor - 2011 (Direcția Județeană de Statistică - Dâmbovița) ;
- Studiile de fundamentare pe domenii specifice, elaborate anterior sau concomitent :
  - 1 - Studiu topografic suport P.U.G. – 2015 elaborat de S.C. ARCHITECTURE S.R.L. - Târgoviște
  - 2 - Studiu privind probleme geotehnice și hidro-geologice, Riscuri naturale și antropice - 2015 elaborat de SC "ROCKWARE UTILITIES" SRL - București (autor - dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoilă) ;
  - 3 - Studiu istoric general (Patrimoniul cultural protejat) - 2015 elaborat de SC "TOP MANAGEMENT ADVISORS " SRL - București (autor - arh. Cătălina-Dana Preda, specialist MCC, urbanist istorie urbană RUR) ;
  - 4 - Studiu de identificare și evaluare a peisajului natural și antropic - 2016 elaborat de SC "PLAN.CO URBISDESIGN" SRL - București (autor - dr. urbanist Andreea Popa, specialist atestat);
  - 5 - Studiu arheologic - 2019, elaborat de Complexul National Muzeal "CURTEA DOMNEASCĂ" - Târgoviște (responsabil științific - arhg. dr. Elena-Cristina Nițu, arheolog expert atestat MCPN);
- Alte date și informații furnizate de serviciile de specialitate din cadrul Primăriei CRÂNGURILE, cerințe și opțiuni ale comunității locale, legate de dezvoltarea urbanistică a localităților comunei ;

2.2. Regulamentul Local de Urbanism preia soluțiile urbanistice de bază din PUG aprobat și operează anumite modificări și completări în concordanță cu cerințele actelor normative și legislative apărute ulterior elaborării documentației inițiale.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conform Art. 2 din RGU - Domeniul de aplicare, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG cuprinde norme tehnice și juridice obligatorii pentru executarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri situate în intravilan sau extravilan..

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

**3.1. Teritoriul intravilan propus pentru localitățile comunei CRÂNGURILE este structurat pe mai multe unități de suprafață, cu funcțiuni diverse (vetrele principale ale localităților cu subunități aparținătoare, precum și alte subunități izolate, dispersate în teritoriu) numite TRUPURI, astfel :**

● **T1 - Sat BĂDULEȘTI - reședința de comună** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri aparținătoare :

**T1a** (activități de tip L - locuințe și funcțiuni complementare)

● **T2 - Sat CRANGURILE DE SUS** (trupul principal al satului)

● **T3 - Sat RATEȘTI** (trupul principal al satului)

● **T4 - Sat CRANGURILE DE JOS** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri aparținătoare :

**T4a** (activități de tip TE - amplasament rezervat pentru Stație de epurare - conform DTAC)

● **T5 - Sat PATROAIA VALE** (trupul principal al satului)

● **T6 - Sat POTLOGENI VALE** (trupul principal al satului)

- Alte trupuri aparținătoare :

**T6a** (activități de tip I și A - Balastieră și Microfermă vaci )

**● T7 - Sat VOIA (trupul principal al satului)**

- Alte trupuri aparținătoare :

**T7a** (activități de tip TE - amplasament rezervat pentru Stație de epurare - conform DTAC)

**T7b** (activități de tip A - activități agricole și silvice - Canton silvic)

**● T8 - Sat PATROAIA DEAL (trupul principal al satului)**

- Alte trupuri aparținătoare :

**T8a** (activități de tip IS - amplasament rezervat pentru Centru de îngrijire persoane vârstnice)

**T8b** (activități de tip IS - Mânăstire)

**3.2.** Zonificarea funcțională prezentată în **Planșa nr. 3** a fost stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate, de tradițiile și nevoile de dezvoltare ale fiecărei localități, conform prevederilor **art. 14** din **RGU**.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

**3.3. Teritoriul intravilan al Comunei CRÂNGURILE** a fost împărțit în **8 unități teritoriale de referință principale (UTR)**, aferente celor 8 localități componente, iar acestea la rândul lor au fost împărțite în alte subunități de referință aparținătoare, structurate după specificul activității dominante astfel :

**UTR 1 - Satul BĂDULEȘTI - reședința de comună :**

**UTR 1A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 1B** - **zona centrală** + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;

**UTR 1C** - zona pentru activități economice nepoluante, obiective de interes public, comerț, servicii ;

**UTR 1D** - zona activități agricole și/sau industriale, de producție, depozitare și transport ;

**UTR Zp** - zona de protecție a monumentelor istorice ;

**UTR 2 - Satul CRÂNGURILE DE SUS :**

**UTR 2A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 2B** - **nucleu central** + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;

**UTR 2D** - zona activități industriale, de producție, depozitare și transport ;

**UTR Zp** - zona de protecție a monumentelor istorice ;

**UTR 3 - Satul RĂTEȘTI :**

**UTR 3A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR Zp** - zona de protecție a monumentelor istorice ;

**UTR 4 - Satul CRÂNGURILE DE JOS :**

**UTR 4A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 5 - Satul PĂTROAIA VALE :**

**UTR 5A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 5B** - **nucleu central** + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;

**UTR 5D** - zona activități industriale, de producție, depozitare și transport ;

**UTR Zp** - zona de protecție a monumentelor istorice ;

**UTR 6 - Satul POTLOGENI VALE :**

**UTR 6A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 6D** - zona activități agricole și/sau industriale, de producție, depozitare și transport ;

**UTR Zp** - zona de protecție a monumentelor istorice ;

**UTR 7 - Satul VOIA :**

**UTR 7A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 8 - Satul PĂTROAIA DEAL :**

**UTR 8A** - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

**UTR 8B** - zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;

UTR-urile sunt niște reprezentări convenționale (suport al prescripțiilor din RLU), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, în strânsă legătură cu structura urbana.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi, ape etc.).

Deși UTR-urile au suprafețe relativ mari, exista suficiente elemente naturale și antropice , care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu, pe suprafețe mai mici, în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

**Organizarea pe TRUPURI și pe UTR-uri, pe ZONE și SUBZONE FUNCȚIONALE, precum și configurația teritoriului intravilan propus-2019, propunerile și reglementările urbanistice, structura funcțională propusă, pentru fiecare localitate, sunt prezentate în Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE".**

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

**4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism și din Legea nr. 18/1991 Legea fondului funciar - republicata, cu modificările și completările ulterioare ; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în Plansa nr. 1 "Încadrare în teritoriul administrativ al comunei".**

■ **Utilizări permise** - în condițiile Legii nr. 18 / 1991 (Republicata), Cap. VII, art. 92, alin. (2) :

(2) Pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară
- c) care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploataării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

■ **Utilizări permise cu condiții** - în condițiile Legii nr. 18 / 1991 (republicata), Cap. VII, art. 92, alin. (3,5,6):

(3) Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.

(5) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan, precum și a terenurilor silvice se face cu plata tarifelor prevăzute în anexele nr. 1 și 2 la lege de către beneficiari.

(6) Prin excepție, tariful prevăzut în anexa nr. 1 nu se datorează pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilan privind:

a) amplasarea construcțiilor care servesc activităților agricole, anexele gospodărești ale exploatașilor agricole, lucrările de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

b) în cazul perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

■ **Utilizări interzise** : conform Legea nr. 18 / 1991 republicata, Cap. VII, art. 92, alin.(1)

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel (construcțiile care se pot realiza numai în bază și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

**4.2. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan** se realizează în condițiile art. 4. din RGU - Terenuri din intravilan și din Legea nr. 18/1991 - republicata, Cap. VII, art. 91, alin.(1) și (2), art. 92<sup>1</sup>, alin.(1) și (2).

**Art. 91**

(1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în bază și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare.

**Art. 92<sup>1</sup>**

(1) Introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar.

(2) Prin excepție de la alin (1) tariful nu se plătește pentru introducerea în intravilanul unităților administrativ-teritoriale :

a) a terenurilor agricole din extravilan pentru realizarea obiectivelor de interes public, finanțate de la bugetul de stat sau bugetul local, ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, prin Planul urbanistic zonal / Planul urbanistic general;

b) a terenurilor agricole din extravilan în vederea amplasării construcțiilor care servesc activităților și/sau serviciilor conexe, obiectivelor de investiții realizate din fonduri europene, din domeniul agriculturii și/ori industriei alimentare, anexele gospodărești ale exploatașilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, canalizare, realizarea surselor de apă potabilă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, obiective meteorologice, obiective de investiții de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

c) a perimetrelor agricole din satele sau cătunele demolate, aflate în curs de reconstrucție.

**4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității** se supune prevederilor art. 5 din RGU, CODULUI SILVIC și altor reglementări legale **Legea nr. 18/1991** - republicata, Cap. VII, art. 95.

Folosirea definitivă sau temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aprobă de organul silvic județean, până la 1 ha, de Ministerul Apelor și Protecției Mediului, pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc această suprafață.



■ **Utilizări permise :**

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.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Cabane și alte construcții și amenajări destinate activităților turistice pot fi amplasate numai la limita determinată de lizieră pădurilor, cu avizul conform al autorităților publice centrale cu atribuții în domeniul protecției mediului, pădurilor și turismului.

■ **Utilizări interzise :**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă.

**4.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele cu resurse identificate ale subsolului, delimitate conform legii** se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 6 din RGU** și a altor prevederi legale .

Pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, în zone cu resurse minerale de nisip și pietriș identificate în terasele cursurilor de apă, în baza unei licențe și a unui permis de exploatare, a autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate obiective de investiție specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole / amenajări prin extragere de agregate minerale pentru construcții pe terenuri situate în extravilan sau intravilan.

**4.5. Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice** se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 7 din RGU** și a altor prevederi legale care pot apărea ulterior.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

■ **Utilizări interzise :**

Autorizarea construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă.

Se vor respecta cu strictețe prevederile **Legii apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare** în ceea ce privește : regimul de folosire a apelor și albiilor, regimul de servituți și expropriere, gospodărirea apelor (cunoașterea resurselor de apă, protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor), regimul lucrărilor care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele, apărarea împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice, **lățimea zonelor de protecție** în jurul lacurilor naturale și de acumulare, **în lungul cursurilor de apă**, digurilor, canalelor, barajelor, și a altor lucrări hidrotehnice (instituite pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale) .

Conform **Legii nr. 107/1996 Legea apelor \*actualizată\***, **CAP. III Gospodărirea apelor, Secțiunea a 2-a Protecția albiilor minore, a malurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor, art. 39 și art. 40 :**

**ART. 39** Delimitarea albiilor minore se realizează de Administrația Națională "Apele Romane" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

**ART. 40 (1)** În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie **zone de protecție** pentru :

- a) albia minoră a cursurilor de apă ;
- b) suprafața lacurilor naturale sau a balților acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și țărmul mării;
- c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
- d) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare 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.

(2) **Lățimea zonelor de protecție** este stabilită conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezența lege. Delimitarea zonelor de protecție se realizează de Administrația Națională "Apele Romane" 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 a acestora.

(3) Aplicarea, în funcție de specificul local, a regimului restrictional de folosire a terenurilor din zonele de protecție, din zona dig-mal și din acumulări nepermanente se asigura de Administrația Națională "Apele Romane", cu consultarea deținătorilor cu orice titlu ai acestor terenuri și, după caz, a unităților de navigație civilă și în concordanță cu metodologia elaborată de autoritatea publică centrală din domeniul apelor."

**Zona de protecție în lungul cursurilor de apă** reprezintă zonă adiacentă cursului de apă, în care se impun, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă.

Conform **Anexa 2** - Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice, **litera a** : în funcție de lățimea cursului de apă (**sub 10 m, 10-50 m, peste 51 m**), lățimea zonei de protecție instituite este de **5 m, 15 m, 20 m**, măsurată de la limita albiei minore (delimitarea albiilor minore se realizează de Administrația Națională "Apele Romane" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane).

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apei se vor respecta "**Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică**" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005**.

Pentru toate lucrările de investiții ce vor avea legătură cu apele, mai puțin cele pentru care s-au emis deja avize, **se vor solicita în mod obligatoriu avize de gospodărire a apelor** pe baza unor documentații tehnice întocmite conform prevederilor legale în vigoare.

**4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate** se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 8 din RGU - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**.

## ■ ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA DE INTERES LOCAL, MASURI DE PROTECTIE

- PĂDUREA ȘI PĂȘUNEA
- PEISAJUL DE PE VALEA PÂRÂULUI POTOPU
- CADRUL CONSTRUIT

### REGLEMENTĂRILE SPECIFICE STABILITE PRIN STUDIUL DE PEISAJ :

- ❑ Împiedicarea defrișărilor și împădurirea versanților unde s-au făcut defrișări masive, necontrolate ;
- ❑ Protecția cursurilor de apă cu regim permanent - interdicție de construire în zona de protecție delimitată conform **Legii Apelor nr. 107/1996 \*actualizata\*, Anexa 2**
- ❑ Împiedicarea poluării cursurilor de apă și sancționarea poluatorilor ;
- ❑ Protejarea și amenajarea malurilor cursurilor de apă împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor ;
- ❑ Protejarea vegetației mature a curților și grădinilor existente ;
- ❑ Păstrarea elementelor tradiționale de compunere a peisajului construit : densitate de construire și parcelar tradițional, locuințe și anexe gospodărești (arhitectura tradițională, mod tradițional de mobilare a parcelei cu deschidere mare la stradă, regim de înălțime, materiale de construcții și finisaj, cromatica materialelor și zugrăvelilor), împrejuriri (garduri de ulucă-lemn), aliniamente de pomi fructiferi, tei și brazi, alei înierbate etc.;
- ❑ Împiedicarea depozitării necontrolate de deșeuri menajere, ecologizarea zonelor afectate;
- ❑ Ecologizarea, terenurilor și peisajelor destructurate și poluate de exploatarea petroliere, masuri de bioremediere
- ❑ Refacerea peisajului, și reconstrucția ecologică în toate zonele afectate de exploatarea petrolieră, în momentul încetării activității.

## ■ ARII NATURALE PROTEJATE

Pe teritoriul comunei CRÂNGURILE, în jumătatea nordică (la nord față de localitatea BĂDULEȘTI), precum și în vecinătatea estică, pe teritoriul UAT Gura Foi și Cobia, este instituit regimul de arie naturală protejată pentru :

- **Situl de importanta comunitara ROSCI 0344 - Padurile din Sudul Piemontului Candesti** - constituit in baza Directivei Habitate - **Directiva 92/43/CEE din 1992** privind conservarea habitatelor naturale a florei si faunei salbatice (conform **Ordinului MMP nr. 2387 / 2011** pentru modificarea **Ordinului MMDD nr. 1964 / 2007** privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 in Romania).

## RETEAUA ECOLOGICA EUROPEANA "NATURA 2000"

Rețeaua ecologică europeană "Natura 2000" este o rețea de arii naturale protejate al cărei scop este păstrarea biodiversității prin menținerea sau restaurarea unei stări favorabile de conservare a habitatelor naturale și / sau a populațiilor speciilor de interes comunitar.

Rețeaua ecologică europeană Natura 2000 este alcătuită din :

- **SCI - situri de importanță comunitară (Sites of Community Importance)** - constituite conform Directivei Habitate (Directiva 92/43/CEE din 1992 privind conservarea habitatelor naturale a florei și faunei sălbatice);
- **SPA - arii de protecție specială avifaunistică (Special Protected Areas)** - constituite conform Directivei Păsări (Directiva 2009/147/CE cu privire la protejarea păsărilor sălbatice).

Instituirea regimului de arie naturală protejată pentru situl de importanță comunitară și pentru aria de protecție specială avifaunistica nu înseamnă izolarea acestora - se ține seama de interesele economice, culturale și sociale din zona vizată, fiind permise anumite activități economice care sunt în spiritul dezvoltării durabile și nu afectează starea de conservare favorabilă a sitului respectiv.

**4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din RGU.**

### ■ Utilizări permise cu condiții :

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național.

Orice tip de intervenție la o construcție declarată monument istoric, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avizele conforme ale serviciilor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare.

În zonele ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, în imediata vecinătate a monumentului (în interiorul parcelei delimitate topografic), autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor.

### ■ Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau mod de amplasare compromit aspectul general al zonei, distrug calitățile țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

## ■ ZONE DE PROTECȚIE A UNOR BUNURI DE PATRIMONIU CULTURAL NAȚIONAL, SAU LOCAL

### ● MONUMENTE ISTORICE CLASATE cuprinse în LMI și/sau în RAN - Anexa 3a

#### LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (LMI) 2010 - COMUNA CRÂNGURILE , JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

NR IN PLAN	NR CRT LISTA	COD LMI / (COD RAN)	DENUMIRE	LOCALITATE / ADRESA	DATARE
1	652	DB-II-m-B-17330 ( 67176.01 )	Biserica "Nașterea Maicii Domnului., "Sf. Nicolae".	Sat BĂDULEȘTI	1796 - 1806

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

2	653	DB-II-m-A-17332	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului", "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul.	Sat BĂDULEȘTI In cimitirul vechi	Sec. XVIII
3	654	DB-II-m-B-17331	Biserica "Adormirea Maicii Domnului", "Sf. Ioan Botezătorul"	Sat BĂDULEȘTI DN 64 DN 7	1856, ref. 1902
4	770	DB-II-m-B-17442	Biserica "Cuvioasa Paraschiva".	Sat CRÂNGURILE DE SUS Str. Teiului	1800
5	966	DB-II-m-A-17612	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Sat PĂTROAIA VALE, 208	1691-1693, ref. 1715
6	1010	DB-II-m-B-17653	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	Sat POTLOGENI VALE, DC 91B	1810
7	1047	DB-II-m-B-17679	Biserica "Sf. Voievozi Mihail și Gavril"	Sat RĂTEȘTI , 51 pe DC 94	1826
8	1179	DB-IV-m-B-17799	Cruce de piatra	Sat BĂDULEȘTI / In mijlocul satului, langa soseaua Bucuresti-Pitesti	1771 - 1772
9	1219	DB-IV-m-A-17837	Cruce de piatra	Sat PĂTROAIA VALE / In fata fostului CAP	1768
10	1220	DB-IV-m-A-17838	Cruce de piatra	Sat PĂTROAIA VALE	1760

**Biserica "Nașterea Maicii Domnului, Sf. Nicolae" de la Bădulești - Cod RAN: 67176.01 - structura de cult / biserică, Sat Bădulești (Epoca modernă / 1796-1797, terminată în 1806)**

#### ZONELE DE PROTECȚIE :

**Zona de protecție a monumentului Zp** este suprafața de teren, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului sau construit său natural, în care pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire menite să împiedice acțiunea unor factori naturali și antropici ce ar putea exercita un impact negativ direct asupra monumentului (distrugerea bunurilor construite ce constituie bunuri de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător, împiedicarea percepției bunului).

Zonele de protecție vizează monumentele istorice și siturile arheologice înscrise în LMI și/sau RAN - aceste zone fiind delimitate prin proiectarea razei de 200 m/500 m de la limitele parcelei monumentului / sitului arheologic, și conturarea acestora pe limitele cadastrale înscrise în raza de protecție menționată. Zonele de protecție sunt reprezentate grafic pe toate planșele aferente PUG și RLU.

În cazul de față, **Zonele de protecție (Zp)** includ parcelele și căile de acces din care monumentul este perceput, în așa fel încât să nu fie alterate perspectivele majore către monument. Acestea au fost conturate pe limite cadastrale.

In cazul **bisericilor - monument istoric** situate în spațiu comun cu cimitirul, zona de protecție se va raporta la împrejurimea comuna inclusiv cimitirul, care cuprinde anumite monumente funerare având calitate estetică, în afara celei memoriale.

In cazul **crucilor de piatra - monument istoric** zonele de protecție se referă la parcelele pe care sunt amplasate.

#### Reglementări specifice în incintele monumentelor istorice și în zonele de protecție - Zp :

**Atitudine generală: non-aedificandi în incinta monumentului istoric - se vor accepta numai reparatiile și lucrările de consolidare, restaurare, intretinere a clădirilor și spațiilor existente.**

□ **Funcțiuni admise** : locuire și anexe ale locuinței, mic comerț, servicii-unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, spații plantate ambientale și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare, lucrări de amenajare a albiilor cursurilor de apă din zona ;

□ **Funcțiuni interzise** : servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc ;

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

**□ Condiționare la autorizare :**

- Regim maxim de înălțime : P+1, H maxim cornișă = 6,00 m, H maxim coamă = 8,00 m ;
  - Module volumetrice maxime : - pastrarea unui raport volumetric si estetic echilibrat in relatie cu cladirile existente invecinate, fara a obtura vizibilitatea spre monument ;
  - POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Nr. niv. = 2 ; Se pot admite valorile actuale din zona de protectie ;
  - Acoperișurile : in patru ape ;
  - Învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos.
- sunt interzise atat materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) cât și materialele ce distonează grav cu mediul inconjurător si cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice)
- Se va respecta volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale traditionale) ;
  - Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
  - Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
  - Se interzice divizarea parcelor.
  - Mobilarea parcelor va trebui să faciliteze o buna vizibilitate spre monument, pe teritoriul zonei de protecție.

**Reglementări privind crucile-monument istoric, troițe / alte cruci de piatră sau de lemn :**

**Crucile de piatră** (cruci de hotar) necesită un tratament special de **restaurare și punere în valoare**, ținând cont de faptul că unele dintre ele au fost "reabilitate" într-o manieră improprie-prin văruire, ori au fost mutate de pe amplasamentul inițial.

Crucile de piatră se vor restaura și li se va asigura stabilitatea. Zonele de protecție se referă la parcelele pe care sunt amplasate, iar protejarea va însemna curățarea periodică de vegetație, asigurarea împotriva prăbușirii și a vandalizării (lovire, sgrafitare, murdărire de orice fel).

Se solicită autorităților să interzică dislocarea crucilor de pe locurile unde acestea încă sunt prezente, iar cele căzute sau scoase intenționat, să fie repuse în poziția inițială.

Unele dintre **troițe / cruci de piatră sau de lemn** aflate la intersecție de drumuri vor fi restaurate, chiar dacă sunt datate la început de sec. XX (1907, 1929) și nu sunt clasate ca monumente istorice, fiind importantă păstrarea acestora ca și tipologie de monumente publice specifice zonei județului Dâmbovița.

**● SITURI ARHEOLOGICE CLASATE cuprinse în LMI și/sau în RAN - Anexa 3a****REPERTORIUL ARHEOLOGIC NAȚIONAL (RAN) - COMUNA CRÂNGURILE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

NR IN PLAN	COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE / TIP	LOCALITATE	CRONOLOGIE
1	67176.01	Biserica "Nașterea Maicii Domnului, Sf. Nicolae" de la Bădulești	structura de cult / biserica	Bădulești	Epoca modernă / 1796-1797 terminata 1806
2	67201.01 <b>Radiere din RAN</b>	Descoperirea monetară de la Pătroaia Deal - Vatra satului. Moneda a fost descoperită pe teritoriul satului.	Descoperire monetară întâmplătoare	Pătroaia Deal	<b>locatie necunoscuta</b>
3	67210.01 <b>Radiere din RAN</b>	Situl arheologic de la Pătroaia Vale. terasa Argeșului, exploatarea de piatră GEABA SRL	<b>locuire / locuire</b>	Pătroaia Vale	<b>Mezolitice, Paleolitice</b>

**Propuneri conform concluziilor din Studiul arheologic Aprilie-Iunie 2019 :**

**1. Se solicită radierea din RAN a descoperirii monetare de la Pătroaia Deal - cod RAN 67201.01, deoarece nu există nici un element de localizare a acesteia și plasarea într-un sit arheologic .**

**2. Se solicită radierea din RAN a descoperirilor paleontologice de la Pătroaia Vale - cod RAN 67210.01, deoarece resturile fosile descoperite nu sunt asociate cu nici o urmă arheologică.**

## ● CONSTRUCȚII ȘI GOSPODĂRII CU VALOARE AMBIENTALĂ (arhitectura tradițională) - Anexa 3b

Au fost identificate **construcții și gospodării - clădiri de locuit, anexe și amenajări**, care păstrează elemente tradiționale (stil arhitectural, structură constructivă, decorațiuni, materiale de construcție, finisaje, mod de organizare a gospodăriei, împrejurimi) ce le conferă **valoare arhitecturală și ambientală**.

Toate aceste elemente, având o anumită valoare arhitecturală sau ambientală pentru imaginea localității, impun un anumit nivel de protecție, păstrare și recondiționare-renovare cu tehnici și materiale tradiționale, îmbunătățiri funcționale.

### Reglementări privind construcțiile și gospodăriile tradiționale (cu valoare arhitecturală și ambientală) :

**Pentru parcelele ce cuprind clădiri și amenajări cu valori arhitecturale și ambientale, cât și în zonele din imediata vecinătate se stabilesc următoarele măsuri specifice de protecție și reguli de construire :**

- Se vor iniția programe de restaurare, consolidare și conservare a clădirilor cu valori arhitecturale ;
- Se vor aplica măsuri locale de conservare, de păstrare a stilului arhitectural și decorațiunilor specifice, se vor stimula și încuraja lucrări de reparații și renovare cu tehnici și materiale tradiționale ;
- Se va respecta volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific ; regim maxim de înălțime P+M, P+1, H maxim cornișă = 6,00 m, Hmax. coamă = 8,00 m ; POT maxim : 30 % ; CUT maxim = 0,6 ; Se pot admite valorile actuale din zona de protecție ;
- Se recomandă acoperișurile în patru ape, învelitoare din țiglă ceramică, tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos ;
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.
- Se vor limita la maxim construcțiile noi în incintele clădirilor cu valori arhitecturale ;
- În situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat, în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre clădirile sau elementele valoroase ;
- În situațiile critice, pentru degradări structurale majore, când clădirea nu mai poate fi păstrată, se admite realizarea unei clădiri noi în gabaritul și volumetria celei vechi, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii desființate, sau după modelele tradiționale valoroase din zonă ; amplasarea clădirilor noi se va face fie pe amprenta clădirii dispărute, fie corelat cu vecinătățile construite, (alinieri, orientare, mod de amplasare a diverselor corpuri de clădiri de pe parcelă);
- În situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul și fisa istorică a clădirii ce se demolează, întocmită de personal atestat, și **avizul DJC Dâmbovița**.
- Introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente ;
- Se interzice divizarea parcelelor sau modificarea parcelarului tradițional specific zonei ;

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

**5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din Regulamentul General de Urbanism.**

În **Plansa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - zonificare"** sunt evidențiate zonele cu potențial ridicat de risc natural : zone cu risc de inundabilitate, zone depresionare cu drenaj insuficient ce favorizează stagnarea apelor din precipitații, zone de băltire a apelor din precipitații majore, zone cu exces de umiditate (băltire, mlaștinire), zone cu risc de eroziune a malurilor cursurilor de apă, zone cu risc de instabilitate (cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren).

**În aceste zone se impun lucrări hidrotehnice de amenajare cursuri și oglinzi de apă, de protecție și consolidare maluri, împotriva eroziunii și pentru prevenirea inundațiilor, lucrări de îmbunătățiri funciare-drenaj, desecare, pentru eliminarea excesului de umiditate, pentru recuperarea unor terenuri degradate, pentru prevenirea și eliminarea unor fenomene de natură să pună în pericol integritatea zonelor construite sau destinate construcțiilor.**

## REGLEMENTĂRI SPECIFICE ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

### În zonele afectate de fenomene de inundabilitate :

Se vor respecta cu strictețe zonele de protecție instituite în lungul cursurilor de apă, zone în care se impun, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru asigurarea stabilității malurilor, pentru realizarea sau protecția lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale conform **Legii Apelor nr.107 / 1996, Anexa 2.**

Amplasarea construcțiilor în apropierea albiilor rețelei hidrografice se va face în baza unor studii hidrolgice de detaliu în vederea stabilirii clare a limitei de inundabilitate.

În toate zonele cu risc de inundabilitate se instituie interdicția temporară de construire până la realizarea studiilor detaliate de inundabilitate și a lucrărilor hidrotehnice de protecție împotriva inundațiilor.

Se vor executa lucrări de drenaj și desecare în zonele depresionare cu drenaj insuficient, în zonele de băltire a apelor din precipitații majore, în zonele cu exces de umiditate (zone de mlastinire).

Se vor decolmata și reamenaja canalele de irigație-desecare din zonă.

### În zonele afectate de fenomene de instabilitate :

Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu **zonarea geotehnică** și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate.

Pentru zonele cu potențial **mediu** de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări :

- nu se vor autoriza construcții în zonele declarate improprie , conform zonarii geotehnice, zone cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren **mare și foarte mare** ;
  - amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții ;
  - se vor proiecta construcții ușoare ;
  - **nu** se vor executa lucrări de săpătura de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc) ;
  - se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura ;
  - se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătura ;
  - se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni ;
  - se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.
- Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprie de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

**În toate zonele cu riscuri naturale previzibile se instituie interdicția temporară de construire până la eliminarea cauzelor ce au generat-o.**

**5.2. Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor în zone expuse la riscuri tehnologice se realizează în condițiile respectării prevederilor Art. 11 din RGU - Expunerea la riscuri tehnologice.**

Teritoriul administrativ al comunei CRÂNGURILE este afectat, în anumite sectoare, de prezența unor echipamente tehnice și tehnologice, sau a unor obiective economice (unități de producție, depozitare și transport), echipamente tehnico-edilitare, existente sau propuse, cu potențial de risc antropoc, pentru care se instituie zone de protecție și de siguranță specifice, pe baza normelor departamentale emise de autoritățile competente, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, astfel :

- **Linii electrice aeriene de medie tensiune (LEA 15 kv - 20 kv) și înaltă tensiune (LEA 110 kv, 220 kv), ale caror zone de protecție și zone de siguranță, ce coincid culoarelor de trecere de 24 m / 37 m / 55 m (conform "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin Ordinul 4/2007 al ANRE, modificată și completată prin Ordinul 49/2007 al ANRE), se constituie în servituți de utilitate publică pentru echipamente de interes general și grevează asupra dreptului de proprietate, limitând posibilitatea de construire pe suprafețele respective.**

Conform **Legii energiei electrice și a gazelor naturale Nr.123/2012** și "**NORMĂ TEHNICĂ privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice**", aprobată prin **Ordinul ANRE 4/2007 și modificată prin Ordinul 49/2007 al ANRE**), sunt stabilite distanțele minime care delimitează zonele de protecție și de siguranță ale capacităților energetice sau a unor componente ale acestora.

Capacitățile energetice reprezintă instalațiile de producere a energiei electrice sau energiei termice în cogenerare, rețele electrice de transport și distribuție a energiei electrice, cu construcțiile, instalațiile și amenajările aferente cuprinse în incintele respective sau exterioare acestora.

**Zona de protecție** reprezintă zonă adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.

**Zona de siguranță** reprezintă zonă adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

" **Art. 11** - **Principalele capacități energetice pentru care se stabilesc zone de protecție și zone de siguranță sunt :**

- a) centrale termoelectrice, inclusiv centrale electrice în cogenerare (de termoficare)
- b) centrale hidroelectrice
- c) centrale nuclearelectrice, parte clasică (obiecte pentru care zonele de protecție și de siguranță depășesc limita zonei de excludere stabilită în jurul fiecărui reactor nuclear, conform cu normele de securitate nucleară)
- d) centrale eoliene
- e) stații electrice de conexiune / transformare de înaltă tensiune
- f) posturi electrice de transformare      g) linii electrice aeriene      h) linii electrice în cablu.

.....  
**Art. 16** - **Pentru o stație electrică de conexiune / transformare** zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

(1) **Zona de protecție** este delimitată de împrejmuirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;

(2) **Zona de siguranță** a stației electrice, ținând seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:

- a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV :
  1. când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20 m** de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia;
  2. când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației.

b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 220 kV respectiv de 400 kV este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **35 m** de împrejmuirea stației, pe fiecare

**Notă:** Zona de siguranță stabilită în condițiile alin. (2), pct. a) 1. (pentru stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, de tip exterior) se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență/ proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejmuirea stației.

**Art. 17** - **Pentru un post de transformare** zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. **Zona de protecție**, ținând seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi aeriene pe stâlpi este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
- b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, este delimitată de îngrădire ;
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel :
  1. de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație
  2. la distanță de **3 m** față de latura cu acces în post pentru transformator
  3. la distanță de **1,5 m** față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
- d) pentru posturi de transformare subterane, este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.



2. **Zona de siguranță**, ținând seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de **20 m** de la limita zonei de protecție

b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu echipament uscat, coincide cu zona de protecție

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

#### Art. 18

(1) Pentru **linii electrice aeriene** (LEA) cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile :

a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV

b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV

c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV

d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV

#### Anexa nr. 4a

##### **Distanțe minime de siguranță dintre LEA si obiective invecinate (apropierea fata de cladiri locuite)**

- distanta pe orizontala dintre un stalp al LEA 0,4 kV si orice parte a cladirii = 1 m

- distanta intre conductorul extrem al LEA la deviatie maxima si cea mai apropiata parte a cladirii, fara sa constituie traversare : LEA 20 kV = 3 m ; LEA 110 kV = 4 m ; LEA 220 kV = 5 m ; LEA 400 kV = 7 m ;

#### Anexa nr. 5b

##### **Distanțe de siguranță dintre LEC pozate in pamant si obiective invecinate**

- distanta in plan orizontal fata de fundatii de cladiri = 0,60 m."

• Echipamente din industria extractiva petrol si gaze (sonde in exploatare sau conservare, parcuri de rezervoare, parcuri de utilaje, garaje, alte instalatii specifice).

Se vor respecta :

- distantele de securitate conform "NORMATIV DEPARTAMENTAL pentru stabilirea distantelor, din punct de vedere al prevenirii incendiilor, dintre obiectivele componente ale instalatiilor tehnologice din industria extractiva de petrol si gaze" aprobat prin Ordinul MMPG nr. 278/1986;

- prescriptiile tehnice cuprinse in Legea petrolului nr. 238 / 2004 si in Ordinul comun MEC / MTCT / MAI nr. 47 / 1203 / 509 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale .

**Distanța de securitate :**

- pentru sonde dezafectate - min. 10 m în jurul puțului ;

- pentru sonde în exploatare - 50 m în jurul puțului

• Doua conducte de transport titei Ø 10 3/4" Ticleni-Ploiesti (F1+F2) ;

• **O conducta transport titei Ø 8 5/8", Saru-Cobia ;**

• **O conducta cu fibra optica cu instalatiile aferente** (robineti de sectionare, aerisiri, bazine retentie, prize potential, traversari aeriene, etc),

• **O conducta transport gazolina Ø 6 5/8" Albota-Ploiesti (F2) ;**

• Doua conducte active de transport titei Ø 14" si Ø 20", Constanta-Pitesti ;

administrare de **SC CONPET SA - Ploiesti**, echipamente de interes strategic, ce fac parte din **Sistemul National de Transport Titei, Gazolina, Condensat si Etan** si apartin **Domeniului public al statului ;**

• **O conducta de transport benzina Ø 168 mm si o conducta de transport motorina Ø 140 mm**, administrate de **SC PETROTRANS SA - Ploiesti**

Conform "NORME SI PRESCRIPTII TEHNICE ACTUALIZATE, specifice zonelor de protectie si zonelor de siguranta aferente Sistemului National de Transport al Titeiului, Gazolinei, Condensatului si Etanului (SNTTGCE)", aprobate prin **Ordinul Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale (ANRM) nr. 196 / 10.10.2006 :**

**" Distanță de protecție** – distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării și întreținerii / monitorizării curente a Sistemului Național de Transport al Țiteiului, Gazolinei, Condensatului și Etanului (S.N.T.T.G.C.E.), inclusiv realizarea intervențiilor în regim de urgență la acesta. Această distanță se măsoară de o parte și de alta a generatoarei exterioare a conductei / fascicolului de conducte.

Distanța de protecție este de 5 m de o parte și de alta a conductei/conductelor, sau de 5 m în exteriorul zonei delimitate de proiecția în plan orizontal a instalației / utilajului / echipamentului.

În zona de protecție sunt interzise următoarele :

- a) efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar și a celor cu caracter provizoriu, cu excepția celor ce servesc conductele / instalațiile respective;
- b) ocuparea terenului cu diverse obstacole care să obstrucționeze / limiteze circulația;
- c) montarea oricăror rețele de servicii / utilități care nu servesc conductele / instalațiile în cauză.

**Distanță de siguranță** – distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate, în concordanță cu dezvoltarea tehnologică, a obiectivelor din cadrul S.N.T.T.G.C.E. și față de vecinătăți. Această distanță se măsoară începând de la generatoarea laterală exterioară a conductei / fascicolului de conducte la punctul cel mai apropiat al unei instalații, utilaj / echipament, construcție sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a două instalații, utilaje / echipamente, construcții.

Pentru orice obiectiv social, comercial, industrial, militar ce urmază a fi amplasat la / sub distanța minimă de siguranță, se solicită avizul titularului de acord petrolier în baza unei documentații de aviz / studiu de soluție legal întocmite și conținând toate piesele / documentele necesare descrierii clare și complete a activității și situației de funcționare preconizată pentru obiectivul ce urmează a fi amplasat.

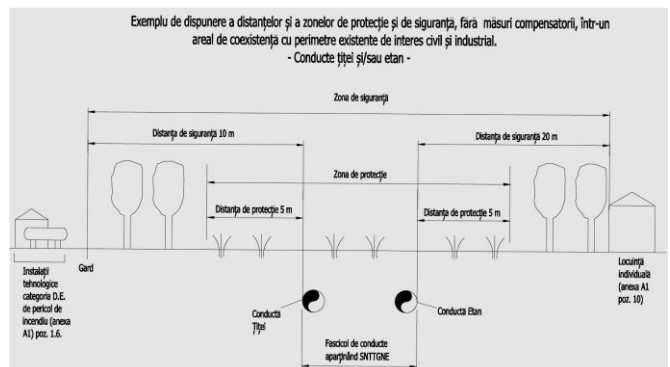
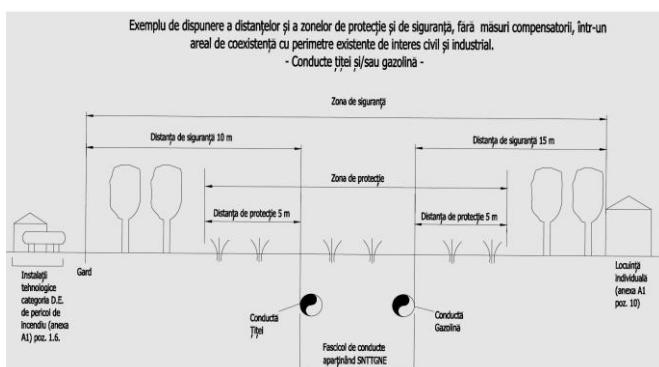
**Zonă de protecție** – reprezintă suprafața delimitată de limita exterioară a distanțelor de protecție, adiacentă unui obiectiv (obiective industriale, administrative și sociale, instalații tehnologice, subunități) din cadrul S.N.T.T.G.C.E., în care se include și suprafața efectiv ocupată de conducte / instalații.

**Zonă de siguranță** – reprezintă suprafața delimitată de limita exterioară a distanțelor de siguranță concret instituite, adiacentă unui obiectiv din cadrul S.N.T.T.G.C.E. în care se include și suprafața ocupată de conducte/instalații. Zona de protecție este inclusă în zona de siguranță.

**DISTANȚE DE SIGURANȚĂ** dintre instalațiile tehnologice componente ale SNTTGCE și diferite obiective (Construcții civile, sociale, industriale, administrative, Zone populate si locuinte individuale) învecinate acestora :

- pentru conductele de transport titei : - 10 m de o parte si de alta cand conducta este subterana  
 - 15 m de o parte si de alta cand conducta este supraterana
- pentru conducta de transport gazolina : - 15 m de o parte si de alta  
 - 30 m de o parte si de alta cand conducta este supraterana
- pentru conducta cu fibra optica : - 5 m de o parte si de alta

**Se instituie culoare cu restrictii de construire in vecinatatea traseelor de conducte si a instalatiilor administrate de CONPET S.A., respectiv PETROTRANS S.A.**





**- pentru conducte subterane și supraterane, cu presiunea > 40 bar = 35 m din ax**

Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare-măsurare, etc.) se măsoară de la partea exterioră a împrejuririi.

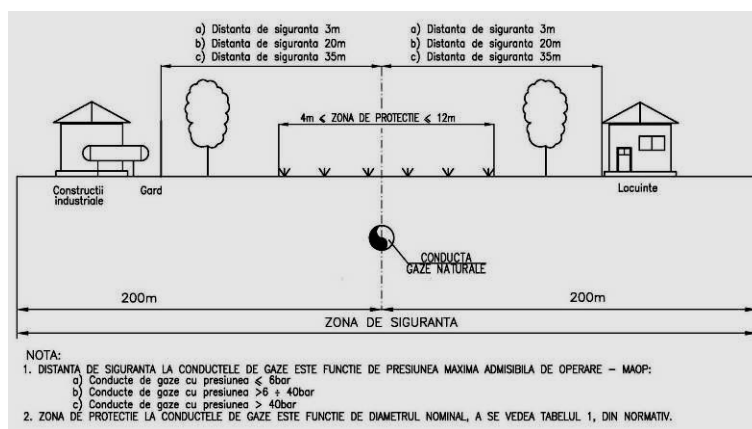
Pe o distanță mai mică decât distanța de siguranță nu poate fi construită nici un fel de clădire, care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri etc.).

■ **Pentru conductele de redusă presiune**, distanța normată este de 0,5 - 1,0 m fata de diverse construcții și instalații.

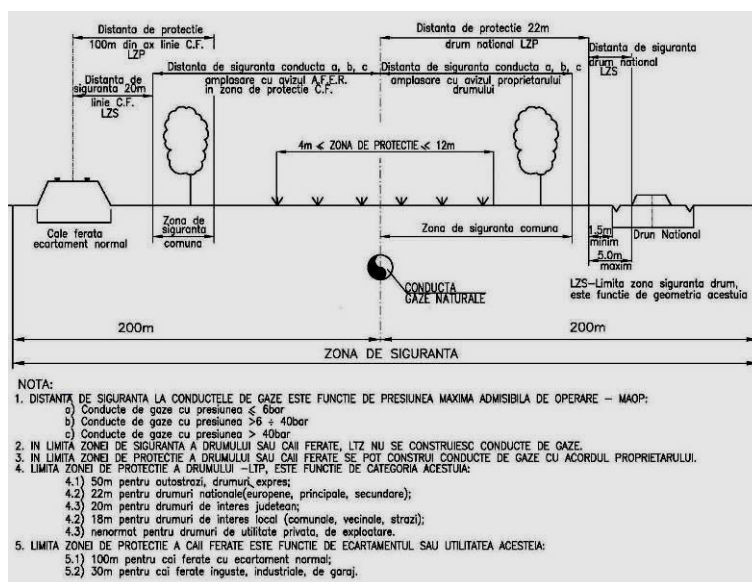
■ **Pentru SRM**, distanța minimă dintre împrejmuire și construcțiile învecinate este de 20 m.

Se instituie zone cu restrictii si interdicții de construire in vecinatatea echipamentelor specifice (CTGN, SRM) : zona de siguranta - **200 m din ax** ; distanța de siguranța pentru conducte cu presiunea de 40 bar - **20 m din ax** ; distanța de siguranța pentru SRM - **20 m de la împrejmuire**.

**EXEMPLU PENTRU DISPUNEREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ PENTRU CONDUCTELE AFERENTE OBIECTIVELOR DE PRODUCȚIE/ÎNMAZINARE A GAZELOR NATURALE, FĂRĂ MĂSURI COMPENSATORII, ÎNTR-UN AREAL DE COEXISTENȚĂ CU PERIMETRE DE INTERES CIVIL ȘI INDUSTRIAL**



**EXEMPLU PENTRU DISPUNEREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ PENTRU CONDUCTELE AFERENTE OBIECTIVELOR DE PRODUCȚIE/ÎNMAZINARE A GAZELOR NATURALE, FĂRĂ MĂSURI COMPENSATORII, ÎNTR-UN AREAL DE COEXISTENȚĂ CU CAI DE COMUNICATIE CE ASIGURA TRANSPORTUL PERSOANELOR SI A MAFURILOR**



■ **Utilizări permise :**

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute a echipamentelor tehnico-edilitare, evidențiate în **Planșa nr. 3 - "Reglementări urbanistice - Zonificare"**, sunt permise orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri, accese pentru intervenție rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

■ **Utilizări permise cu condiții :**

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

Se vor respecta distanțele minime de protecție și de siguranță față de echipamentele tehnologice din teritoriu, distanțele minime de protecție față de unitățile industriale, agrozootehnice sau de salubritate, generatoare de posibile accidente, poluare și disconfort pentru sănătatea publică, distanțe stabilite prin norme specifice, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației.

■ **Utilizări interzise :**

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

**5.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se conformează prevederilor art. 12 din Regulamentul General de Urbanism .**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale

**5.4. În vederea asigurării cu echipamente tehnico-edilitare corespunzătoare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.**

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

**Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.**

În cazul unor investiții ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.**

Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, lucrărilor de captare, rețelelor, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, a stațiilor de epurare etc.), construirea se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16 din Regulamentul General de Urbanism.**

■ **Utilizări permise :**

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructură edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

■ **Utilizări interzise :**

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

**5.5. În privința compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face, conform prevederilor art. 14 din Regulamentul General de Urbanism.**

■ **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției, funcțiunea dominantă a zonei și țesutul urban existent.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în **Anexa 1 la RGU.**

### **5.6. Procentul de ocupare a terenului se stabilește, conform prevederilor Art. 15 - Procentul de ocupare a terenului și Anexei 2 din RGU.**

În sensul **Anexei nr. 2** din **RGU**, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu o funcțiune stabilită prin PUG.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită potrivit legii în cadrul regulamentului local de urbanism, în vigoare.

Stabilirea valorilor POT și CUT urmărește asigurarea condițiilor de dezvoltare durabilă și de bună vecinătate, cu respectarea specificului tipologiei de locuire și a caracteristicilor țesutului rural

În situația în care o construcție nouă este edificată pe o parcelă pe care se află clădiri ce nu sunt destinate demolării, procentul de ocupare a terenului se calculează prin însumarea suprafeței construite existente cu suprafața construită a construcțiilor noi și raportarea suprafeței construite rezultate la suprafața parcelei.

În situația divizării sau dezmembrării unor parcele, la emiterea certificatelor de urbanism se va preciza că procentul de ocupare a terenului se calculează în raport cu parcela inițială care a fost dezmembrată iar suma suprafețelor construite de pe parcelele rezultate trebuie să respecte limita superioară a procentului de ocupare a terenurilor aprobată inițial.

### **5.7. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care este instituita servitutea de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din Regulamentul General de Urbanism .**

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național sau local privind : prospecțiunile și explorările geologice, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile, instalații pentru producerea energiei electrice, căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, sistemele de alimentare și transport energie electrică, telecomunicații, petrol și gaze, termoficare, apa, canalizare, instalații pentru protecția mediului, îndigui și regularizări de cursuri de apă, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice, sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime, clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale, de învățământ, sănătate, cultura, sport, protecție și asistența socială, administrație publică și pentru autoritățile judecătorești, salvare, pompieri, apărarea țării, ordine publică și siguranța națională, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și științifice, a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea dezastrelor naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren).

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a unității administrativ teritoriale, sau pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **6.1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Conform **art. 17** din **Regulamentul General de Urbanism** autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **Anexei nr. 3** din **RGU**.

**6.1.1.** Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumină difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

**6.1.2.** Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud). Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, I, L) în zilele de referință, pentru latitudinea de 45° nord.

Reducerea vizibilității cerului din interiorul încăperilor (și implicit posibilitățile de însorire ale acestora), se poate compensa, atunci când funcțiunea construcției o cere, prin mărirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

**6.1.3.** Necesitățile de însorire și iluminat natural, care determină în general orientarea construcțiilor față de punctele cardinale sunt foarte diferite atât de la un program arhitectural la altul, cât și în cadrul aceluiași program.

## 6.2. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **Art. 18 din RGU - Amplasarea față de drumurile publice**, cu respectarea prevederilor **Ordonanței Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, Ordonanței Guvernului nr. 7/30.01.2010, Legii nr. 198 din 9.06.2015**, precum și a **Normelor tehnice aprobate prin Ordinele ministrului transporturilor nr. 44, 49, 50 / 27.01.1998 și 1293, 1294, 1295, 1296, 1297 / 30.08.2017.**

**6.2.1. Drumurile publice** sunt drumuri de utilitate publică și / sau de interes public, destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării ; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, drumurile publice se împart în următoarele categorii :

- a) drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri internaționale, drumuri naționale principale, drumuri naționale secundare)
- b) drumuri de interes județean ;
- c) drumuri de interes local (drumuri comunale, drumuri vicinale, străzi).

**6.2.2. Conform OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 7/ 30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG 43/1997 ; Legea nr. 198/09.07.2015 privind aprobarea OUG 7/2010) :**

**ART. 14 - Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.**

**ART. 15 - Ampriza** drumului este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului : parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

**ART. 16 - (1) Zonele de siguranta** sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizarii rutiere, plantatiei rutiere sau altor scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, sigurantei circulatiei ori protectiei proprietatilor situate in vecinatatea drumului.

Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrari de consolidare a terenului drumului si altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în **Anexa nr. 1**.

**ART. 17 - (1) Zonele de protectie** sunt suprafetele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în **Anexa nr. 1**.

**(2) Zonele de protectie** raman in gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au in administrare sau in proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derulării în siguranta a traficului, prin :

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător ;
- b) executarea de construcții, înprejmuii sau plantații care sa provoace înzapezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum ;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață ;
- d) lucrari de defrisare de paduri de pe versantii împaduriti adiacenti drumului; pentru astfel de lucrari, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.

**ART. 18 - (1) Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice** sunt obligați ca în perioada 1 noiembrie-31 martie a fiecărui an să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie.

**(2) Realizarea prevederilor alin. (1) trebuie să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări** culturilor de pe aceste terenuri.

**ART. 19 - (1) Zona strazilor** include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, pistele pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele necesare amplasarii anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

**(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.**

**(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.**

**(4) Pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale, distanta dintre axa drumului si gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de **minimum 13 m pentru drumurile nationale, de minimum 12 m pentru drumurile judetene si de minimum 10 m pentru drumurile comunale.****

**(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite, constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.**

**(6) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare / ieșire în / din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor."**



Conform Legii nr. 198 din 9.06.2015 privind aprobarea OUG nr. 7/30.01.2010 pentru modificarea și completarea OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (Anexa nr. 1 - Limitele zonei drumului) :

**Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale **zonelor de siguranță și marginile zonei drumului**, având următoarele dimensiuni (distanțe), funcție de categoria drumului :  
**50 m** pentru autostrăzi, **22 m** pentru drumurile naționale, de **20 m** pentru drumuri județene și de **18 m** pentru drumuri comunale.

**ANEXA nr. 1: Limitele zonei drumului**

(- Anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 43/1997)

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

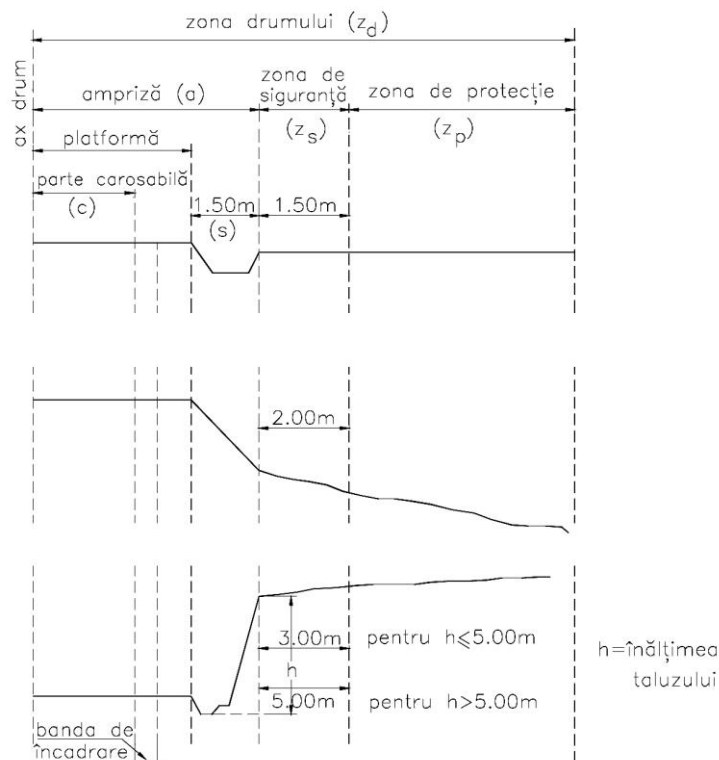
- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m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

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

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

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

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



**6.2.3.** Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor**" aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 45/1998**, lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în **anexa 1**, astfel :

### " **CAPITOLUL 1 - Generalitati**

**1.2.** Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se realizează pe baza principiilor generale prevăzute în prezentele norme tehnice.

La proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice se va ține seama de funcția pe care o au în rețeaua rutieră, de clasa tehnică, de utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protejarea mediului înconjurător, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii, precum și de necesitatea desfășurării circulației în condiții de siguranță și confort.

**1.3.** Prevederile prezentelor norme tehnice **nu se aplică** :

- străzilor;
- drumurilor închise circulației publice.
- drumurilor private.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.

### **CAPITOLUL 2 - Proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor**

**2.6.** Lățimea platformei și a părții carosabile se stabilește în funcție de clasa tehnică, de categoria funcțională și de elementele prevăzute în anexa nr. 1, astfel:

**Lățimea platformei carosabile :**

**minimum 26 m** (minimum 23,5 m în condiții dificile de traseu), la autostrăzi, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

**17 m - 21,50 m** la drumurile cu 4 benzi de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

**7 m - 12 m** la drumurile cu 2 benzi de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

**5 m** la drumurile cu o bandă de circulație, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție;

**3,50 m** la drumurile vicinale, la care se adaugă și lățimea de lucru a sistemelor de protecție.

**Lățimea părții carosabile :**

**15 m (14 m** în condiții dificile de traseu) la autostrăzi;

**14 m** la drumurile cu 4 benzi de circulație;

**5,50 m - 7 m** la drumurile cu 2 benzi de circulație;

**4 m** la drumurile cu o bandă de circulație;

**2,75 m** la drumurile vicinale.

**6.2.4.** Conform "**Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale**" aprobate prin **Ordinului ministrului transporturilor nr. 50/1998** :

### **CAPITOLUL 1 - Generalități**

**Art. 1.1.** Prezentele norme tehnice se aplică tuturor drumurilor publice din interiorul localităților rurale, fiind elaborate în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

**Art. 1.2.** Prin străzi, în sensul prezentelor norme tehnice, se înțelege drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, sosea, alee, fundătură, ulița etc.

**Art. 1.3.** Străzile din localitățile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel : - **străzi principale**; - **străzi secundare**.

**Art. 1.4.** Funcțiile, dimensiunile și modul de realizare a fiecărei categorii de străzi sunt cele prevăzute în prezentele norme tehnice.

**Art. 1.5.** Încadrarea în categorii a străzilor din localitățile rurale se face de către consiliile locale, pe baza studiilor de dezvoltare și organizare a traficului, potrivit prezentelor norme tehnice.

**Art. 1.6.** Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților, precum și lucrările de realizare, modernizare și reparare a acestora se fac în conformitate cu legislația în vigoare.

## CAPITOLUL 2 - Domeniul de aplicare

**Art. 2.1.** Pentru străzile existente, condițiile tehnice din prezentele norme tehnice trebuie respectate la repararea, reabilitarea sau modernizarea acestora.

## CAPITOLUL 3 - Prescripții generale

**Art. 3.1.** Străzile din localitățile rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- **străzi principale** - cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens;
- **străzi secundare** - cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

**Art. 3.2.** Zona străzilor din localitățile rurale include **partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, suprafețele adiacente pentru parcaje, suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.**

Pe sectoarele de străzi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin șanțuri amenajate, cu dirijarea în afara zonelor de siguranță a drumurilor.

**Art. 3.3.** Zonele de siguranță și de protecție a intravilanului localităților rurale se stabilesc prin studii de trafic și prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

**Art. 3.4.** La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranță circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic origine-destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

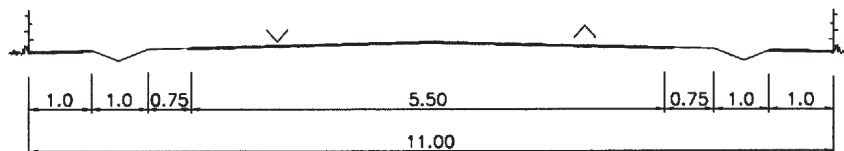
**Art. 3.5.** Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile rurale se avizează de către administratorul acestora.

**Art. 3.6.** Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă pentru trotuar.

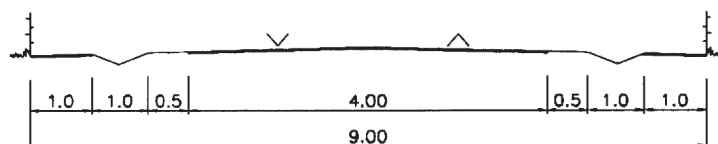
**Art. 3.18.** Profilurile caracteristice ale străzilor în localități rurale se vor realiza conform anexei. efectuate de administrațiile locale și planurile de urbanism locale."

### STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

#### 1. Străzi principale



#### 2. Străzi secundare



#### ■ Utilizări permise :

Toate lucrările aferente drumurilor publice - lucrări de extindere, reparații, reabilitare-modernizare ;

Lucrări privind poduri și podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, construcții de apărare și consolidare, trotuare, piste pentru bicicliști, locuri de parcare, oprire și staționare, bretele de acces, reamenajare intersecții, plantații din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, clădiri de serviciu și alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării și întreținerii drumurilor, inclusiv funcțiunile complementare admise.

#### ■ Utilizări permise cu condiții :

În zona drumului public (Zd) se pot autoriza :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare (magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, **cu avizul conform al administratorului drumului;**

- construcții cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană), construcții cu alte funcțiuni, **cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.**

#### ■ Utilizări interzise :

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatare periclitează siguranța și bună desfășurare a circulației.

Amplasarea de parcaje, construcții și panouri publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității.

### Principalele căi de comunicație rutieră pe teritoriul UAT CRÂNGURILE :

#### DRUMURI NAȚIONALE :

DN 7 BUCUREȘTI - TITU - GĂEȘTI - PITEȘTI

#### DRUMURI JUDEȚENE :

DJ 702 A Drăgăești Pământeni (DJ 702B) - Potocelu - Ludești - Hulubești - Valea Caselor - Valea Mare - Voia - Pătroaia Deal (DJ 702G) - Autostrada A1 ;

DJ 702 G Limita judet Argeș – Pătroaia Deal - Potlogeni Deal - Ionești - Gherghești (DN 61) ;

#### DRUMURI COMUNALE :

DC 91A Bădulești (DN 7) - Crângurile de Jos - Pătroaia Vale (DC 91B) ;

DC 91B Găești (DN 61) - Potlogeni Vale - Pătroaia Vale (DC 91A)- Voia (DJ 702A) ;

DC 94 Bădulești (DN 7) - Rătești - Crângurile de Jos (DC 91A) ;

DC 109 Crângurile de Sus (DN 7) - Valea Mare (DJ 702A) ;

În **Anexa nr. 6 la Memoriul General** sunt prezentate profilele transversale propuse pentru modernizare drumuri și străzi, aliniamentele și regimul de aliniere propus.

### 6.3. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂILE FERATE DIN ADMINISTRAREA CNCF "CFR" SA

Conform **OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române** (actualizata 2016), **Cap. IV- Siguranță și protecția infrastructurii feroviare :**

**Art. 29. - (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.**

**2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** cuprinde fașile 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 siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

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

**(4) 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 formă, la asigurarea funcționării acesteia.

Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.

(5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

**Art. 30.** - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului său care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

**Art. 31.** - (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării.

În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.

(2) Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plată prealabilă a despăgubirii.

**Art. 32.** - Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.

În cazul producerii de pagube cu această ocazie, sunt aplicabile dispozițiile art. 31 alin. (1).

**Art. 33.** - (1) Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, Ministerul Administrației și Internelor și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul cailor de comunicație respective a oricăror daune produse la infrastructură feroviară.

(2) Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.

(3) Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspunde pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor prevăzute la alin. (1) și (2).

### Principalele căi de comunicație feroviară pe teritoriul UAT CRÂNGURILE :

**Comunicațiile feroviare** în județul Dâmbovița se desfășoară pe magistrala **901 (Bucuresti-Titu-Gaesti-Topoloveni-Pitesti)**, cale ferată dublă neelectrificată, linia 302 (cale ferată simplă neelectrificată Targoviste-Ploiesti), linia 303 (cale ferată simplă neelectrificată I.L. Caragiale-Moreni-Filipești de Pădure), linia 904 (cale ferată dublă neelectrificată – Titu-Targoviste, cale ferată simplă neelectrificată – Pucioasa-Pietrosita).

Magistrala **901 (Bucuresti-Titu-Gaesti-Topoloveni-Pitesti)**, cale ferată dublă neelectrificată, tranzitează teritoriul comunei CRÂNGURILE, de la est la vest, prin jumătatea sudică. Cea mai apropiată stație de cale ferată se afla în satul Voia și în orașul Găești.

### 6.4. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Poziția construcțiilor în raport cu drumurile și spațiile publice reprezintă un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din RGU**.

**6.4.1. Aliniamentul** fiind definit ca linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat, construcțiile pot fi amplasate, sau alinate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

■ **la aliniament**, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către strada) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;

■ **retras de la aliniament** (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice), în următoarele cazuri :

- înscrierea în regimul de aliniere existent ;

- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;

- respectarea distanțelor de protecție la drumurile publice ;
- facilitarea creerii de piețe sau degajamente în prejma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă ;
- protecția contra zgomotelor și nocivităților .

**6.4.2.** Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neparalelă cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate la aliniamentul construcțiilor existente. Retragerea de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerență și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

## 6.5. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt cele prevăzute în **art. 24 din RGU**.

**6.5.1.** Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața să reprezintă un bun imobil.

Prevederile **articolului 24 din RGU** se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural ;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate ;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri, după caz ;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se învecinează cu surse de poluare (construcții industriale, amenajări comerciale etc.) ;
- necesități de conservare a țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruite sau în sistemul curților închise sau deschise ;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

**6.5.2.** În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

**6.5.3.** Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau tradiția zonei.

**6.5.4.** În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate : în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ; în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

**6.5.5.** În practică urbanistica se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

**6.5.6.** Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel, să se asigure :

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, sau cu săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrarile existente spre drumul public ;
- posibilitățile de acces a mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de **12 m** ; în cazul când acest lucru nu este posibil se asigura trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de **1,5 m**.

Accesele și pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanență fără să fie obstrucționate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **7.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** și **Anexă 4** din **Regulamentul General de Urbanism**.

**7.1.1.** Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

**7.1.2.** Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri **alin. (2)**.

**7.1.3.** Numărul și configurația acceselor se determina conform **Anexa 4** la **RGU**, în raport cu :

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu - cu circulație continua sau discontinuă ;
- condițiile de fluenta, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

În cazul localităților care nu dispun de artere de categoria I și II se vor prevedea accese din arterele rețelei majore de categoria a III-a (2 benzi) cu amenajări corespunzătoare (lărgiri locale, benzi suplimentare de intrare-iesire etc.).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

**7.1.4.** Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigura numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

#### **■ Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

#### **■ Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri ;

#### **■ Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale .

### **7.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

#### **■ Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigura accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### ■ Utilizări permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

### ■ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### 8.1. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Condițiile de autorizare se conformează prevederilor **art. 27** din **RGU**.

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

**8.1.2.** Se pot emite autorizații de construire, cu avizul entităților abilitate în domeniul echipării edilitare sau de la autoritatea de gospodărire a apelor, după caz, în următoarele condiții :

- realizarea unor soluții de echipare în sistem individual sau realizarea de sisteme alternative ecologice bazate pe noi tehnologii care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - în localitățile sau în zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.;
- dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, până cel târziu la recepția la terminarea lucrărilor de construcții ;
- dacă beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, până cel târziu la recepția la terminarea lucrărilor de construcții

### 8.2. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Condițiile de realizare a rețelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **RGU**.

**8.2.1.** Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate conform legislației specifice serviciilor comunitare de utilități publice.

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

### 8.3. PROTECȚIA SANITARĂ A LUCRĂRILOR DE CAPTARE, A CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

Conform prevederilor cuprinse în "**Norme speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica**" aprobate prin **HG nr. 930 / 11.08.2005** :

#### "CAP. 8 - Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

"**ART. 30** - Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime :

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

**ART. 31** - (1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.



**ART. 32** - (1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

**ART. 33** - La proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

**ART. 34** - Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc."

#### 8.4. NORME DE IGIENĂ PENTRU FÂNTÂNI PUBLICE ȘI INDIVIDUALE DE APĂ POTABILĂ

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apa, individuală sau publică, instalație din care apa este consumată prin extracție direct din sursă.

Realizarea acestor construcții trebuie să respecte prevederile **Cap. III - "Norme de igienă pentru fântâni publice și individuale folosite la aprovizionarea cu apă de băut"** din **"Norme de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014**, modificate și completate prin **OMS nr. 994 / 09.08.2018**.

#### 8.5. NORME DE IGIENĂ LA COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDUURILOR LICHIDE

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură.

Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **Cap. IV - "Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice"** din **"Norme de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 04.02.2014**, modificate și completate prin **OMS nr. 994 / 09.08.2018**, precum și dispozițiilor din **OUG nr. 195 / 2005 privind protecția mediului**, aprobată prin **Legea nr. 265 / 2006**.

... **ART. 29** - 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.

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

... **ART. 32** - Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în buna stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

**ART. 33** - În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sanatații.

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

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### 9.1. PARCELAREA se supune prevederilor art. 30 din RGU.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul afectat unei parcelari comporta părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

9.1.1. Autorizarea executării parcelărilor noi, cu funcțiunea de locuire, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții :

- a) front la stradă de minim **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minim **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;
- b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

În sensul prezentului regulament reparcelarea reprezintă operațiunea care are ca rezultat o împărțire a mai multor loturi de teren învecinate care nu sunt construibile, în totalitate sau în parte, sau care au forme neregulate, loturile rezultate având forme și dimensiuni diferite față de cele inițiale. Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate.

9.1.2. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.3. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate.

În funcție de această opțiune (însușită de autoritatea publică locală, care va emite un certificat de urbanism în acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.1.4. Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt : condițiile cadrului natural, funcțiunea principală a zonei în care sunt situate, folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități legate de tipologia localității privind mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii și intervenții), poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri, posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

9.1.5. Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurării echipării tehnico-edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protecție contra incendiilor și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

9.1.6. Pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

9.1.7. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, proiectați prin documentațiile de urbanism sau amenajare a teritoriului, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, **poate fi condiționată** de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui **Plan Urbanistic Zonal** aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. **conform Legii nr. 350/2001, art. 31<sup>1</sup>, alin. (3).**

9.1.8. În cazul zonelor ce înglobează terenuri neconstruite (de folosința agricolă) cu destinația locuințe și funcțiuni complementare, pe parcelele cu suprafețe foarte mari (deschidere la strada mai mare de 20 m și adâncime mai mare de 50 m), cu acces la un drum public direct sau prin servitute, se admite autorizarea directă pentru locuințe și anexe pe o suprafață din parcela respectivă, având front la strada de 12-20 m și adâncime maximă de 50 m, delimitata prin dezmembrare, restul suprafeței de teren putând deveni construibila doar printr-o documentație de tip **PUZ**, avizata și aprobată conform legii.

### 9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 31 din RGU.

Regimului de înălțime pentru noile construcții trebuie să se conformeze înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două etaje convenționale clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii), un etaj convențional având înălțimea de 3,5 m.

Pot face excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

### 9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se supune prevederilor art. 32 din RGU.

Aspectul exterior al noilor construcții, trebuie să se încadreze în specificul arhitectural și urbanistic al zonei, prin conformarea spațial-volumetrică, compoziția fațadelor, proporția plin-gol, materialele de construcție, finisaje, acoperiș, tâmplărie și orice alte elemente de construcție vizibile.

Este interzisă crearea de calcane sau fațade fără ferestre de vedere la construcții cu un regim de înălțime mai mare de P+1.

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

### 10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE conform prevederilor art. 33 din RGU.

Construcțiile care, prin natura activității, necesită spații de parcare, se vor autoriza numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente care nu implică extinderea acestora pe orizontală sau pe verticală, aferente unor imobile ce nu dețin spațiul necesar amenajării parcajelor, autoritățile publice locale vor stabili prin autorizația de construire, posibilitatea realizării unor spații de parcare pe domeniul public.

Numărul minim de locuri de parcare necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, conform **Anexei nr. 5 la RGU**.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni publice, comerciale, de servicii, birouri și locuințe colective se face cu condiția asigurării spațiilor de parcare necesare pentru biciclete și a punctelor de reîncărcare a vehiculelor electrice.

### 10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Obligațiile privind menținerea și crearea de spații verzi și plantate se supun prevederilor art. 34 din RGU.

**Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc., în conformitate cu prevederile Anexei nr. 6 la RGU.**

**10.2.1.** Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zonă geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.

**10.2.2.** În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

**10.2.3.** Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6 la RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

**10.2.4.** Conform Art. 3 din **Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, actualizată :**

**" 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. cele 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 cursurilor de apă (plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora);**

e) **culoare de protecție față de infrastructură tehnică** (plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente);

f) **păduri de agrement** (pădure sau zona împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber);

g) **pepiniere și sere** (teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă)".

**10.2.5.** Potrivit prevederilor **OUG nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului**, aprobată cu modificări și completări prin **Legea nr. 265 / 2006**, cu modificările și completările ulterioare :

" **ART. 71**

**(1) Schimbarea destinației terenurilor prevăzute în planurile urbanistice ca spații verzi amenajate este interzisă.**

**(2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) terenurile proprietate privată, prevăzute în planurile urbanistice ca zone verzi, sau spațiile plantate neprotejate a căror destinație poate fi schimbată numai cu respectarea reglementarilor specifice în vigoare."**

**10.3. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI** conform prevederilor **art. 35 din RGU.**

**Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate. Acestea pot fi de tipul :**

- **Împrejmuirile la aliniament** interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale.**

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcela o delimitează.

Împrejmuirile la aliniament vor fi de preferință transparente și vor avea înălțimea de maximum 2,00 m.

Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

- **Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioara** ale parcelei sunt destinate delimitării și protecției proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de minimum 2,00 m și maximum 2,50 m.

- **Împrejmuirile cu caracter temporar** se aprobă în cazul șantierelor de construcții, al șantierelor arheologice etc. Acestea vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

**Configurația împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici :**

- poziția pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- funcțiunea construcției ce este amplasată pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora) ;
- modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor în localități rurale cu diverse tipologii și tendințe actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbana și rurală.

**Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt :**

- **Elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.)
- **Elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

În conformitate cu specificul local, se stabilesc următoarele categorii de împrejurări :

a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale ;

b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor .

Aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejurărilor, se va face în cadrul DTAC.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice (Zp), împrejurările se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.

Toate tipurile de împrejurări pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare ; zonele funcționale sunt puse în evidență în **plansa nr. 3 - " Reglementări urbanistice - zonificare "**.

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

11.3. Teritoriul intravilan al localităților comunei **CRÂNGURILE** este împărțit în următoarele zone funcționale :

L	ZONA REZIDENTIALA - locuinte si functiuni complementare
ZC	ZONA CENTRALA , NUCLEE CENTRALE
IS1	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
IS2	ZONA ACTIVITATI ECONOMICE NEPOLUANTE, OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC, COMERT, SERVICII
DS	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
I	ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE, DE PRODUCTIE, DEPOZITARE SI TRANSPORT
A	ZONA ACTIVITATI AGRICOLE SI SILVICE
GC	ZONA ACTIVITATI DE GOSPODARIE COMUNALA, SALUBRITATE, CIMITIRE
TE	ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE
V	ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT, PLANTATII DE PROTECTIE
CRF	ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI FERVIARA CU AMENAJARILE AFERENTE
PD	ZONA CU VEGETATIE FORESTIERA - PADURI, ZAVOAI
TH	ZONA CURSURI SI OGLINZI DE APA CU ZONE VERZI DE PROTECTIE
Zp	ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE

## V. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

### 12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

**CAP. 1 - GENERALITĂȚI**

**CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

## 12.1. L - ZONA REZIDENȚIALĂ

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

Această zonă cuprinde terenurile cu construcții și amenajări existente precum și terenuri libere destinate realizării de locuințe noi.

#### 12.1.1. Zone și subzone funcționale :

L Zona rezidențială cu regim de înălțime Parter, P+1+M

subzone : - **exclusiv rezidențială** (locuințe și funcțiuni complementare);  
- **predominant rezidențială** (locuințe și funcțiuni complementare + funcțiuni compatibile) - în **ZC** ;  
- **terenuri agricole în intravilan** rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare;

#### 12.1.2. Funcțiune dominantă : L - locuințe individuale pe lot, regim de înălțime P, P+1+M

#### 12.1.3. Funcțiuni admise : funcțiuni complementare + funcțiuni compatibile admise ;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea de locuire cuprinde : locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

#### 12.1.4. Utilizări permise :

##### În subzona exclusiv rezidențială :

- **Locuire** ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte ;

Ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 70 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri .

- **Activități compatibile cu locuirea** ca activități secundare pe fiecare parcelă cu locuințe în parte ;

Ponderea spațiului destinat activităților compatibile cu locuirea este de maximum 30 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

##### În subzona predominant rezidențială :

- **Locuire** ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte ;

Ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri .

- **Activități compatibile cu locuirea** ca activități secundare pe fiecare parcelă cu locuințe în parte ;

Ponderea spațiului destinat activităților compatibile cu locuirea este de maximum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.

### UTILIZĂRI PERMISE PE ACEEAȘI PARCELĂ CU LOCUINȚA

#### Funcțiunile complementare locuirii - la nivelul parcelei :

- depozitare unelte și produse agricole proprii, adăposturi pentru animalele din gospodăria proprie, bricolaj ;
- circulație pe parcela, parcare și/sau garare pentru nevoi proprii ale gospodăriei ;
- echipare tehnico-edilitara
- colectarea deșeurilor menajere și a gunoiului de grajd din gospodărie (platforme amenajate) ;
- construcții și amenajări ambientale (foișor, piscină), spații verzi ambientale ;

#### Funcțiunile compatibile cu locuirea - la nivelul parcelei :

- activități profesionale liberale, nepoluante - în aceeași clădire cu locuința sau în clădire separată ;
- mici activități meșteșugărești și servicii nepoluante - în clădire independentă ;
- mic comerț en-detail - în aceeași clădire cu locuința sau în clădire separată ;
- parcare și / sau garare (până la maximum 5 autoturisme/parcela) ;

## UTILIZĂRI PERMISE PE PARCELE DISTINCTE DIN ZONA FUNCȚIONALĂ (L)

### Funcțiunile complementare locuirii - la nivelul zonei :

- circulație carosabilă și pietonală (străzi și alei pietonale), parcare publică de zonă ;
- spații verzi publice ambientale, pentru joacă, agrement, recreere ;
- alimentare cu apă în sistem centralizat ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) în sistem centralizat sau individual ;
- salubritate, gestionarea deșeurilor (platforme de pre colectare selectivă deșeurilor menajere) ;
- alimentare cu energie electrică ; telecomunicații ;
- alimentare cu gaze naturale ; energie termică ;

### Funcțiunile compatibile cu locuirea - la nivelul zonei :

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, servicii de sănătate, cultură, comerț, alte servicii de interes general, divertisment, jocuri și distracții etc.) ;
- servicii profesionale, sociale și personale, alte tipuri de servicii ;
- locuințe de vacanță (locuire cu caracter nepermanent) ;
- structuri de primire turistice - pensiuni agroturistice, integrate în zona rezidențială (cu acordul vecinilor) ;
- mici activități economice nepoluante, cu volum redus de depozitare și transporturi, activități meșteșugărești (cu acordul vecinilor).

### TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare

Pe terenurile agricole cu suprafețe relativ mari și adâncimi ce depășesc 100-150 m față de aliniamentul existent, (prelungiri ale parcelelor cu acces direct din trama stradală existentă, sau prin servitute, cu front la strada mai mare de 20 m), sau parcele izolate fără acces - se admite autorizarea directă pentru locuințe și anexe pe o suprafață din parcela respectivă având front la strada de 12-20 m și adâncime maximă de 50 m, delimitată prin dezmembrare. Pentru restul suprafeței de teren, desfasurate pe adâncime sau latime, autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai după elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism de tip **PUZ cu regulament aferent sau PUD**.

### Utilizările permise pentru terenurile descrise anterior sunt următoarele :

- **Locuințe și funcțiuni complementare**, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte ;  
Ponderea locuirii în clădirile principale va fi de minimum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri .
- **Activități compatibile cu locuirea**, ca activități secundare pe fiecare parcelă cu locuințe în parte ;  
Ponderea spațiului destinat activităților compatibile cu locuirea este de maximum 50 % din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri în parte.
- **Activități complementare și compatibile cu locuirea**, pe parcele distincte din zona funcțională L .

#### 12.1.5. Utilizări permise cu condiții :

- Pe teritoriul siturilor arheologice clasate, sau pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic reperat, precum și în zonele de protecție aferente (Zp), în condițiile specificate la art. 4.7., cu **cercetare preventivă și aviz D.J.C. Dâmbovița**.

- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

#### 12.1.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare și în alte zone pentru care Administrația publică locală nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directă a construirii - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ și regulament, sau PUD**), care să stabilească :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici în zona funcțională respectivă, în raport cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările** (necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiilor complementare sau compatibile admise) ;

- **implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului, reglementările de intervenție pentru modificarea parametrilor urbanistici, modul de amplasare și forma generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.**

Pe lângă acestea mai pot fi identificate și alte situații deosebite în care, prin Certificatul de urbanism, se vor impune condițiile de autorizare și, eventual, necesitatea elaborării altei documentații de urbanism.

#### 12.1.7. Interdicții permanente de construire :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, definite ca "Zone improprii amplasării construcțiilor".
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, în zonele de protecție sanitară.
- În zonele de protecție sanitară din jurul surselor de apă, și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, conform "Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica", aprobate prin HG nr. 930 / 11.08.2005
- Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.
- În zona de protecție a monumentelor istorice (**Zp**) sunt interzise :  
activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unități mari, construcții provizorii de tip chioșc ;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.1.8. Orientarea față de punctele cardinale (conform art. 17 și anexa nr. 3 din RGU și art. 6.1. din RLU).

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să se umbrească reciproc.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

12.1.9. Amplasarea față de drumurile publice, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform normelor legale (OUG nr. 43/1997 , Legea nr. 198/2015).

**Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din Anexa 6 din PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire**

Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze bună desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și sigurată.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- aliniamentul propus față de drumul național - la min. 13 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul județean - la min. 12 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul comunal - la min. 10 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi principale - la min. 6 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi secundare - la min. 3 m din ax

12.1.10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform OUG nr. 12/1998 (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

#### 12.1.11. Amplasarea față de aliniament

**Alinierea noilor construcții va respecta indicațiile din Anexa 6 din PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.**

Față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și domeniul privat), construcțiile vor fi amplasate, sau alinate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- la aliniament, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcație a proprietăților către strada) - obligatoriu în cazul zonelor construite compact ;



- **retras de la aliniament** (din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice), în următoarele cazuri :
  - înscrierea în regimul de aliniere existent ;
  - lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei) ;
  - respectarea distanțelor de siguranță și protecție la drumurile publice ;
  - facilitarea creerii de piețe sau degajamente în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă ;
  - obținerea lățimii minime a frontului la stradă ; - protecția contra zgomotului și nocivităților.

Alinierea fațadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasă, paralelă sau neperalela cu acesta.

În cazul zonelor construite compact, construcțiile noi vor fi amplasate pe linia dominantă a clădirilor existente.

Retragerea de la aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente)
- pe o poziție retrasă față de aliniamentul propus - la min. 3 m

#### 12.1.12. Amplasarea în interiorul parcelei

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai mulți proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Parcela, împreună cu amenajările sau construcțiile de pe suprafața să reprezintă un bun imobil.

Retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului se bazează în principal pe prevederile **Codului Civil** (servitutea de vedere) și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe.

În practică urbanistică se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de distanțele impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate **la aliniament** (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau **retrase din aliniament**, în conformitate cu regulile urbanistice sau cu tradiția zonei.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

- **în regim închis** (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate ;
- **în regim cuplat** (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;
- **în regim izolat** (cu retrageri față de vecinătăți).

**Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și distanțele minime între construcțiile situate pe aceeași parcelă, astfel încât să se asigure condițiile de însorire pentru toate construcțiile, în conformitate cu normele legale de igienă și sănătate publică, cu respectarea normelor de protecție contra incendiilor, precum și a reglementărilor din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.**

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

##### Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelelor (pentru locuințe și anexe)

- pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m
- pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m
- pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite), în grupuri de min. 3 clădiri - min. 3 m la capete

##### Retragerile minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelelor (pentru locuințe și anexe)

- locuințe individuale pe lot amplasate într-o zonă edificabilă cu adâncimea de max. 30 m - min. 5 m

## Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 12.1.13. Accese carosabile

Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public său privat, direct sau prin servitute.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

#### Numărul și configurația acceselor

##### Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

##### Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

##### Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

##### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- acces la un drum public său privat, direct sau prin servitute ;

### 12.1.14. Accese pietonale

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal al străzii, fie direct prin aliniamentul parcelei, fie indirect prin servitute de trecere instituită asupra unor parcele vecine.

Căile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piețe pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuiesc reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

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

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

## Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

### 12.1.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacitate și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite **autorizarea construcțiilor**, cu avizul entităților abilitate în domeniul echipării edilitare sau de la autoritatea de gospodărire a apelor, după caz, în următoarele condiții :

a) realizarea unor soluții de echipare în sistem individual sau realizarea de sisteme alternative ecologice bazate pe noi tehnologii care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, până cel târziu la recepția la terminarea lucrărilor de construcții ;

c) dacă beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, până cel târziu la recepția la terminarea lucrărilor de construcții.

### 12.1.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate.

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servituților, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;
- realizarea unor soluții de echipare în sistem individual dacă zona nu există rețele edilitare publice ;
- realizarea unor sisteme alternative ecologice colective

## Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

### 12.1.17. Parcelarea

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi, parcelarea se poate realiza în baza elaborării și aprobării în condițiile legii a unui plan urbanistic zonal, cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului. Noua parcelare va trebuie să asigure acces auto și pietonal, inclusiv trotuare, precum și spații verzi în suprafața de minim 26 mp pe cap de locuitor.

**Reparcelarea** reprezintă operațiunea care are ca rezultat o împărțire a mai multor loturi de teren învecinate care nu sunt construibile, în totalitate sau în parte, sau care au forme neregulate, loturile rezultate având forme și dimensiuni diferite față de cele inițiale. Reparcarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate.

Terenul afectat unei parcelari comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

În cadrul unei parcelari, fiecare din loturile noi trebuie să respecte cumulativ următoarele condiții :

a) front la stradă de minim **8 m** pentru clădiri înșiruite și de minim **12 m** pentru clădiri izolate sau cuplate ;

b) suprafața minimă a parcelei de **150 mp** pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum **200 mp** pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate ;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea, pentru obținerea unui țesut urban coerent și asigurarea confortului de locuire ;

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității și zonei, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren, în regim închis (**înșiruite**), **izolate** sau **cuplate**. În funcție de această opțiune vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

În zonele cu parcelari 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 igiena și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, frontul la strada va fi de **minimum 6 m** în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale), de **minimum 9 m** în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală) și de **minimum 12 m** în cazul locuințelor izolate (patru fațade).

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, **poate fi condiționată** de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui **Plan Urbanistic Zonal** aprobat potrivit legii, cu actualizarea ulterioară a planului cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, respectiv a evidențelor de carte funciară. **conform Legii nr. 350/2001, art. 31<sup>1</sup>, alin. (3).**

În cazul zonelor ce înglobează terenuri neconstruite (de folosință agricolă) cu destinația locuințe și funcțiuni complementare, pe parcelele cu suprafețe foarte mari (deschidere la strada mai mare de 20 m și adâncime mai mare de 50 m), cu acces la un drum public direct sau prin servitute, se admite autorizarea directă pentru locuințe și anexe pe o suprafață din parcela respectivă, având front la strada de 12-20 m și adâncime maximă de 50 m, delimitata prin dezmembrare, restul suprafeței de teren putând deveni construibilă doar printr-o documentație de tip **PUZ**, sau **PUD** avizata și aprobată conform legii.

### Se vor respecta indicațiile din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire

Prevederile **enunțate anterior** fixează condițiile minimale (dimensiuni și suprafețe) pentru realizarea parcelării cu referire directă la **funcțiunea de locuire**.

#### 12.1.18. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii), **un etaj convențional având înălțimea de 3,5 m**.

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zona învecinată).

**Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P+1+M .**

**În zonele de protecție ale monumentelor istorice - Zp (conform STUDIUL ISTORIC) :**

**Regim maxim de înălțime (Rh) = P+1 Hmax cornișă = 6,00 m Hmax coamă = 8,00 m**

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- Înscriserea în regimul mediu de înălțime al clădirilor învecinate (+ 2 niveluri)
- RHmax = P+1+M ; Hmax cornișă - 8,00 m ; Hmax coamă - 12,00 m

#### 12.1.19. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistica a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect exterior (aspect arhitectural) - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, precum și valoarea peisajului.

#### În zonele de protecție ale monumentelor istorice - Zp (conform STUDIU ISTORIC) :

- Module volumetrică maxime: păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre monument ;
- Se va respecta volumetria caracteristică zonei : raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele arhitecturale tradiționale) ;
- Acoperișurile : în patru ape.
- Învelitoare : tablă de zinc sau țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos. sunt interzise atât materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) cât și materialele ce distonează grav cu mediul înconjurător și cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice)
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- Se va respecta volumetria caracteristică zonei învecinate, raportul plin gol specific, elemente arhitecturale tradiționale specifice localității sau zonei (a se vedea și repertoriul de modele);
- Tratarea unitară a tuturor fațadelor;
- Acoperișurile : tip șarpanta cu minim patru ape;
- Învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos;
- Tâmplărie : de preferință lemn sau lemn stratificat; se admite și tâmplărie PVC sau aluminiu imitație de lemn;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise, de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.

#### 12.1.20. Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii

La calculul densității de construire a parcelelor se iau în considerare următoarele suprafețe :

1. Suprafața parcelei (**ST**) ; 2. Suprafața construită la sol a clădirii (**SC**) ; 3. Suprafața desfășurată a clădirii (**SD**) ;

**Densitatea construirii unei parcele se exprimă prin valorile următorilor indici :**

- a. Procentul maxim de ocupare a terenului (**POTmax**) ;  $POT = SC / ST \times 100$  ;
- b. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUTmax**) ;  $CUT = SD / ST$  ;
- c. Regimul maxim de înălțime (**Rh**) ;  $Rh = SD / SC = CUT / POT \times 100$ .

**Suprafața terenului considerat** este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciara, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului)

**Suprafața construită la sol** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0.00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de tipologia țesutului urban și conformare spațială proprie, sau cu funcțiunea stabilită prin PUG.

În mod practic, **POT** exprima cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

În situația în care o construcție nouă este edificată pe o parcelă pe care se află clădiri ce nu sunt destinate demolării, procentul de ocupare a terenului se calculează prin însumarea suprafeței construite existente cu suprafața construită a construcțiilor noi și raportarea suprafeței construite rezultate la suprafața parcelei.

**Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliți pentru parcelele cu construcții existente :**

**Pe parcelele cu destinația L :** **POTmax = 40 % CUTmax = 1,0 RHmax = P+1+M HCmax = 8 m**

**Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliți pentru parcelele libere de construcții :**

Pe parcelele cu destinația L :	POT <sub>max</sub> = 35 %	CUT <sub>max</sub> = 0,9	RH <sub>max</sub> = P+1+M	HC <sub>max</sub> = 8 m
Pe parcelele cu destinația L din ZC :	POT <sub>max</sub> = 40 %	CUT <sub>max</sub> = 1,0	RH <sub>max</sub> = P+1+M	HC <sub>max</sub> = 9 m
Pe parcelele cu destinația L din Zp :	POT <sub>max</sub> = 30 %	CUT <sub>max</sub> = 0,6	RH <sub>max</sub> = P+1	HC <sub>max</sub> = 6 m

Pentru extinderi sau construcții noi pe parcelele cu construcții existente, în Certificatul de urbanism se vor specifica valorile POT existent și POT<sub>max</sub> propus.

Depășirea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) prestabilit, atât pe parcelele cu construcții existente cât și pe parcelele libere de construcții, se poate face numai prin **PUZ** cu regulament aprobat, cu justificarea imposibilității respectării POT.

■ **Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :**

Pe parcelele cu destinația L :	POT <sub>max</sub> = 35 %	CUT <sub>max</sub> = 0,9	RH <sub>max</sub> = P+1+M	HC <sub>max</sub> = 8 m
Pe parcelele cu destinația L din ZC :	POT <sub>max</sub> = 40 %	CUT <sub>max</sub> = 1,0	RH <sub>max</sub> = P+1+M	HC <sub>max</sub> = 9 m
Pe parcelele cu destinația L din Zp :	POT <sub>max</sub> = 30 %	CUT <sub>max</sub> = 0,6	RH <sub>max</sub> = P+1	HC <sub>max</sub> = 6 m

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**12.1.21. Parcaje**

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigura proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădiri anexa, provizorii sau durabile.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

**Normele minimale de asigurare a locurilor de parcare pentru construcții de locuințe**

**(norme valabile și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp ;
- minim 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp ;

Pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

- minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp ;
- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp ;

**Numărul locurilor de parcare se suplimentează cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.**

**12.1.22. Spații verzi**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului așezării umane.

Realizarea spațiilor plantate cu caracter de agrement nu este obligatorie pe parcelele de locuințe, dar în situații deosebite se poate impune, prin Certificatul de urbanism, organizarea unor spații plantate care să răspundă anumitor cerințe urbanistice, cum ar fi :

- Necesitatea susținerii unui cap de perspectivă cu plantație;
- Necesitatea evidențierii și protejării unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care există pe parcela;
- Necesitatea asigurării unui anumit tip de plantație către strada, între aliniamentul parcelei și clădirea principală, sau către incintele semipublice;
- Necesitatea realizării unor împrejurimi din material dendrofloricol;
- Necesitatea de a corecta prin plantație anumite aspecte neplăcute ale peisajului urban.

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.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din **RGU**, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate **minimale și orientative**.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pentru parcele noi sau pentru parcele existente neconstruite, vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 15 % - 30 % din suprafața parcelei. **(valabil și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

#### 12.1.23. Împrejmuiri

Aspectul împrejmuirilor se supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor

Prezentul Regulament local de urbanism stabilește următoarele reguli privind realizarea împrejmuirilor :

**Împrejmuirile la aliniament** vor fi de preferință transparente cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

Structura constructivă, materialele folosite, elementele decorative și culorile vor respecta modelele tradiționale caracteristice localității și zonei.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice se vor realiza împrejmuiri din lemn (uluca) cu sau fără soclu și vor prelua elemente sculpturale și traforuri valoroase de la modelele existente în sit.

Împrejmuirile spre aliniament pot fi dublate de vegetație, pomi fructiferi, arbori și arbuști, plante ornamentale.

**Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință opace și vor fi realizate din lemn sau alte materiale rezistente. Înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este de **minimum 2,00 m și maximum 2,50 m**.

**Împrejmuirile cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

**Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul DTAC.**

În zonele de protecție ale monumentelor istorice (Zp) împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

- 12.2. **ZC - ZONA CENTRALĂ (IS + L)**  
**IS1 - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**  
**IS2 - ACTIVITĂȚI ECONOMICE NEPOLUANTE, OBIECTIVE PUBLICE, COMERȚ, SERVICII**

## CAP. 1 GENERALITĂȚI

**Zona centrală** este o categorie urbanistică protejată funcțional (în sensul că aici condițiile de construire sunt mai severe decât în alte zone ale localității) și reprezintă teritoriul unde se concentrează funcțiunile cu caracter de centralitate și reprezentativitate, obiective cu funcții polarizatoare specializate (materială, culturală, simbolică), unități structurale existente și propuse, instituții și servicii publice de interes general (primărie, poliție, centru cultural, grădiniță, școală, dispensar uman, oficiu poștal, centrală telefonică, complexe comerciale), locuințe și funcțiuni complementare, activități cu pondere în structura socială și funcțională a localității și a teritoriului sau de influență. Calitatea sitului natural, valoarea arhitectural-urbanistica a fondului construit, densitatea și calitatea construcțiilor, calitatea infrastructurii edilitare, poziția avantajoasă în centrul de greutate al localităților, justifică dezvoltarea **zonei centrale**, sau a unor **nuclee centrale** în localitățile **BADULESTI - reședința de comună**, respectiv **Crângurile de Sus și Patroaia Vale**, pe amplasamentele delimitate în **plansa nr. 3 "Reglementări urbanistice - zonificare"**.

### 12.2.1. Zone și subzone funcționale :

**IS** Zona pentru instituții publice și servicii de interes general  
**subzone :**

- administrație, finanțe, asigurări, telecomunicații
- comerț, alimentație publică
- sănătate
- turism
- cultură și culte
- prestări servicii
- învățământ educație
- sport, agrement, divertisment

**DS** Zona cu destinație specială - incinta postului de poliție al comunei

**L** Zona locuințe și funcțiuni complementare cu clădiri P, P+1+M

**V** Zona spații verzi cu rol de agrement, sport, plantații de protecție

**CR** Zona pentru circulație rutieră și pietonala cu amenajările aferente

### 12.2.2. Funcțiune dominantă : IS

#### 12.2.3.a Funcțiuni complementare admise : L, V, TE, CR

Pe parcele distincte - activități de tip **IS** - activități economice nepoluante, obiective publice, comerț, servicii, structuri de primire turistice, servicii pentru turism, agrement, sport - în spațiu predominant plantat.

#### 12.2.3.b Funcțiuni interzise : I, A

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 12.2.4. Utilizări permise :

- Instituții publice și servicii de interes general + funcțiuni complementare pe parcelele cu destinația **IS**, în proporție de 100% din Sd a fiecărei clădiri,.
- Locuințe și funcțiuni complementare + funcțiuni compatibile (admise) pe parcelele cu destinația **L**, în proporție de minimum 50% din Sd a fiecărei clădiri.
- În cazul cuplării funcțiilor **L** și **IS** (compatibile) pe parcelele cu destinația **L**, locuințele vor deține minimum 50% din Sd a fiecărei clădiri.
- Spații verzi, platforme gospodărești.
- Construcții aferente lucrărilor edilitare, modernizarea celor existente, cu condiția integrării corecte în spațiul construit existent.
- Spații pentru circulație rutieră, parcaje, garaje la obiective publice.
- Spații pentru circulație pietonală, piețe civice, folosințe publice parțiale pe terenuri private.

### 12.2.5. Utilizări permise cu condiții :

- În zona de protecție a monumentelor istorice (**Zp**) și în **ZCP**, în condițiile stabilite în **art. 4.7**.
- Pe teritoriul siturilor arheologice clasate, sau pe teritoriul zonelor cu potențial arheologic reperat, precum și în zonele de protecție aferente acestora (**Zp**), în condițiile specificate la **art. 4.7.**, cu **cercetare preventivă și aviz D.J.C. Dâmbovița**.



- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor legale.

#### 12.2.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare și în alte zone pentru care Administrația publică locală nu dispune de suficiente elemente privind autorizarea directă a construirii - până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism (**PUZ și regulament, sau PUD**).

Terenurile cu interdicție temporară de construire sunt cele evidențiate în planșa nr. 3 "**Reglementări Urbanistice - Zonificare**"

- În zona centrală a satului **Badulesti**, pe amplasamentul fostei fabrici chimice, este delimitată o subzonă de tip **IS (IS2)**, în suprafață de cca. **5,93 ha**, cu destinația funcțională "**mici activități economice nepoluante, obiective de interes public, comerț, servicii, în spațiu predominant plantat**", pe un teren destructurat, sit contaminat istoric-reabilitat, înconjurat de alte obiective publice existente și parc propus.

Pe această zonă este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altor documentații de urbanism (**PUZ cu regulament și/sau PUD**), care să stabilească obiectivele, acțiunile și măsurile specifice, prioritățile, reglementările privind amenajarea și dezvoltarea urbanistică a zonei (categoriile de intervenții, permisiuni și restricții), necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor, în funcție de intențiile potențialilor investitori, pe baza unei teme program.

#### 12.2.7. Interdicții permanente de construire :

- Activități economice (industriale sau agricole) poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- Activități de depozitare en-gros ;
- Depozitarea spre vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice ;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din incintele instituțiilor publice ;

- Depozitare de materiale refolosibile ;

- Platforme de precolectare selectivă a deșeurilor menajere ;

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

- În zona de protecție a monumentelor istorice (**Zp**) sunt interzise : activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, ateliere, depozite de orice tip și dimensiune, servicii-unitati mari, construcții provizorii de tip chioșc.

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile, definite ca "**Zone improprii amplasării construcțiilor**", în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură, în zonele de protecție sanitară.

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

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.2.8. Orientarea față de punctele cardinale

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să 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 se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

### 12.2.9. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din PUG - Anexa 6, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor publice, delimitate conform normelor legale (OUG nr. 43/1997 , Legea nr. 198/2015).

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- aliniamentul propus față de drumul național - la min. 13 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul județean - la min. 12 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul comunal - la min. 10 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi principale - la min. 6 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi secundare - la min. 3 m din ax

12.2.10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform OUG nr. 12/1998 (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

### 12.2.11. Amplasarea față de aliniament

Alinierea construcțiilor noi va respecta indicațiile din PUG - Anexa 6, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.

Față de aliniament construcțiile vor fi amplasate sau aliniate la aliniament sau retrase de la aliniament, din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice.

Pentru situațiile ce nu se pot încadra în prevederile RLU este necesară elaborarea prealabilă a unui PUZ, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- înscrierea în regimul de aliniere existent
- pe o poziție retrasă față de aliniamentul propus - la min. 3 m

### 12.2.12. Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta retragerile minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și distanțele minime între construcțiile situate pe aceeași parcelă, conform normelor de protecție contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților în conformitate cu normele legale de igienă și sănătate publică, sau dictate de necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Pentru locuințele din ZC se vor respecta indicațiile din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă (locuințe și anexe) :

Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m
- pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m
- pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite), în grupuri de min. 3 clădiri - min. 3 m la capete

Retragerile minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelelor

- locuințe individuale pe lot amplasate într-o zonă edificabilă cu adâncimea de max. 30 m - min. 5 m

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă (instituții publice și servicii) :

Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m
- pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la un calcan) - min. 5 m

Retragerile minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m

Distanța minimă între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 12.2.13. Accese carosabile

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, să permită accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, precum și circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum. Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis. În cazul drumurilor cu trafic intens, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

### Numărul și configurația acceselor

#### Construcțiile administrative

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu :

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

#### Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

#### Construcții de cultură

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

#### Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

#### Construcții de sănătate

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

### **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

### **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

### **Construcții de turism**

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului.

### **Toate categoriile de construcții**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

#### **12.2.14. Accese pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale reprezintă căile de acces și circulație pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale.

Căile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piețe pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

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

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **12.2.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

#### 12.2.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servituților, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

#### ■ Pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă :

- racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice existente ;
- realizarea unor soluții de echipare în sistem individual până la realizarea echipamentelor edilitare publice ;
- realizarea unor sisteme alternative ecologice colective.

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### 12.2.17. Parcelarea

Pentru realizarea parcelării pentru **locuințe în ZC se vor respecta indicațiile din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire**

Pentru realizarea unor parcelari noi, necesare amplasării de construcții cu **alte destinații decât locuința** este necesară întocmirea altei documentații de urbanism (**PUZ cu regulament aferent sau PUD**), având în vedere complexitatea funcțională a construcțiilor și amenajărilor respective.

#### 12.2.18. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime a noilor construcții va respecta, în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă și pentru construcțiile din zona învecinată).

**Regimul maxim de înălțime (valabil și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă) :**

**Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții de pe parcelele cu destinația L din ZC :**  
P+1+M ; Hmax cornișă = 9,00 m ; Hmax coamă = 12,00 m

**Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții de pe parcelele cu destinația IS :**  
P+2 ; Hmax cornișă = 10,00 m ; Hmax coamă = 14,00 m

**În zonele de protecție ale monumentelor istorice - Zp (conform STUDIU ISTORIC) :**  
**Regim maxim de înălțime (Rh) = P+1 ; Hmax cornișă = 6,00 m ; Hmax coamă = 8,00 m**

#### 12.2.19. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.



## Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

### 12.2.21. Parcaje

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi se vor stabili ținând seama de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

Necesarul de parcaje la fiecare obiectiv în parte va fi dimensionat conform prevederilor **Normativului P 132-93**.

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcelele din zona centrală se asigura proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

### **Normele minime de asigurare a locurilor de parcare pentru construcții cu destinația IS.**

**(norme valabile și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

#### **Construcții administrative**

Pentru sediu de primărie vor fi prevăzute :

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare :

- un spor de 30%;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru sedii de partide, sedii ONG-uri, asociații, agenții, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **Construcții financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### **Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### **Construcții culturale**

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzee câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cinematografe, săli polivalente, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

#### **Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

#### **Construcții de sănătate**

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru dispensar rural câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșe, farmacii, leagăn de copii, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### **Construcții sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

#### **Construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

#### **Construcții de turism**

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### **12.2.22. Spații verzi**

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile a localităților se recomandă optimizarea densității de locuire, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi publice, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție.

#### **Norme minime și orientative privind dimensionarea spațiilor verzi pentru parcelele cu destinația IS. (norme valabile și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

##### **Construcții administrative și financiar-bancare**

Pentru sediu de primărie vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Pentru sedii de partide, asociații, agenții, sedii de birouri, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin alte documentații de urbanism.

##### **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

##### **Construcții de cult**

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

##### **Construcții culturale**

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

##### **Construcții de sănătate**

Pentru dispensar rural, farmacie, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei.

Pentru creșe și leagăn de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 - 15 mp/copil.

##### **Construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

##### **Construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

#### **12.2.23. Împrejmuiri**

Prezentul Regulament stabilește următoarele reguli privind realizarea împrejmuirilor pentru parcelele cu destinația L din ZC și IS (**reguli valabile și pentru parcelele cu condiții de autorizare directă**) :



**Împrejmuirile la aliniament** vor fi de preferință transparente cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

Structura constructivă, materialele folosite, elementele decorative și culorile vor respecta modelele tradiționale caracteristice localității și zonei.

Pe parcelele cu destinația IS aliniamentul poate fi realizat din garduri vii, borduri, jardiniere, spațiul dintre aliniament și aliniere fiind deschis către domeniul public (fără împrejmuire) .

**Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință opace și vor fi realizate din lemn sau alte materiale rezistente. Înălțimea considerată necesară pentru protecția proprietății este de **minimum 2,00 m și maximum 2,50 m**.

**Împrejmuirile cu caracter temporar** vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant.

**Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul DTAC.**

**În zonele de protecție ale monumentelor istorice (Zp) împrejmuirile se autorizează în condițiile avizului organismelor teritoriale competente.**

**12.3. I - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE , DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT**  
**A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRICOLE ȘI SILVICE**

**CAP. 1 GENERALITĂȚI**

**12.3.1. Zone și subzone funcționale :**

- I Zona pentru unități industriale, de depozitare și transport
- A Zona pentru unități agricole și silvice

**12.3.2. Funcțiune dominantă :**

- I - activități de exploatare și prelucrare agregate minerale, în cadrul unor perimetre de exploatare
  - alte activități de producție, depozitare și transport
  - activități meșteșugărești, depozitare, servicii nepoluante, în gospodăriile populației
- A - activități complexe în domeniul agriculturii și silviculturii.

**12.3.3. Funcțiuni complementare admise :**

Pe aceeași parcelă - **IS, V, GC, TE, CR**, (administrație, comerț, prestări servicii, circulație și transporturi, aprovizionare cu materii prime, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare-evacuare ape uzate, alimentare cu energie termică și gaze naturale, colectare și eliminare deșeuri menajere și industriale, funcțiunea ecologica-spatii verzi ambientale și de protecție).

- Pe parcele distincte :
- activități economice nepoluante, obiective de interes public, comerț, servicii ;
  - activități agricole și/sau industriale, de depozitare și transport, comerț, servicii.

**CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**12.3.4. Utilizări permise :**

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **I, A** sunt cele de tip **I și A**, nepoluante, care nu sunt generatoare de riscuri tehnologice și sanitare, obiective noi și extinderi în limitele incintelor existente, lucrări de modernizare, întreținere, salubritate, precum și alte funcțiuni complementare (**autorizare directă**).

**12.3.5. Utilizări permise cu condiții :**

- Obiective noi de tip **I și A** pe parcele existente neconstruite, sau pe parcele noi alocate acestor activități, cu condiția obținerii avizelor legale ;
- Obiective noi sau extinderi pe parcelele cu destinația funcțională **I, A**, cu condiția elaborării unui studiu geotehnic aprofundat întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În toate zonele pentru care Administrația publică locală nu deține suficiente informații pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni privind condițiile de amplasare sau a celor de fundare, cu condiția elaborării și aprobării **PUZ cu regulament** și obținerii avizelor legale ;
- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

**12.3.6. Interdicții temporare de construire :**

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare, pentru care Administrația publică locală nu deține suficiente informații pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii - până la elaborarea și aprobarea **PUZ** cu regulament, sau **PUD**, care să stabilească :

- **modul de schimbare a parametrilor urbanistici** (funcțiuni, suprafața totală de teren, suprafața de teren ocupată de funcțiunile industriale sau agricole, suprafața de teren ocupată de funcțiunile complementare, volumul transporturilor, densitatea construirii) **în zona funcțională respectivă, în conformitate cu prevederile PUG și cu motivele care pot genera schimbările** (necesități de modificare a tehnologiei, necesități de protecție a mediului, necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice, divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice, cerințe ale actelor normative, apariția și amplasarea funcțiunilor complementare admise) ;

- **implicațiile urbanistice, măsuri necesare privind protecția mediului, reglementările și modalitățile de intervenție, modul de amplasare și conformare generală a construcțiilor, condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.**

### 12.3.7. Interdicții permanente de construire :

- Construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- În zonele de protecție sanitară a surselor de apă potabilă și a gospodăriei de apă ;
- Se instituie zone de protecție sanitară față de limita cadastrală a împrejurimii la fermele zootehnice sau la alte obiective ce prezintă riscuri sanitare și produc disconfort pentru sănătatea populației, conform **OMS nr. 119/2014**, **OMS nr. 994/2018, art. 11 alin (1)**, cu obligativitatea amenajării spațiilor verzi de protecție perimetrare în încante
- Industrie alimentară în zonele cu grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului.
- Este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare, sau care prezintă riscuri tehnologice grave.
- Se interzice amplasarea unor obiective cu activități poluante în zone funcționale pentru care reglementările specifice prevăd distanțe minime de protecție sanitară (teritorii protejate).
- Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

## CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.3.8. Orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare.

#### 12.3.9. Amplasarea față de drumurile publice.

**Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din PUG - Anexa 6**, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor publice, delimitate conform normelor legale (**OUG nr. 43/1997**, **Legea nr. 198/2015**).

- Toate lucrările din zona drumurilor publice sau deschise circulației publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice. Prin amplasare și funcționare ele nu trebuie să afecteze bună desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

- Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor construcții și amenajări :

- Parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosințe industriale;
- Amenajări necesare accesului autovehiculelor normale sau speciale în incintele industriale și agricole;
- Amenajări necesare accesului pietonilor în incintele industriale și agricole ;
- Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin unităților industriale, indiferent de proprietate.

**12.3.10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA**, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform **OUG nr. 12/1998** (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

#### 12.3.11. Amplasarea față de aliniament.

**Alinierea construcțiilor noi pe parcele cu destinația funcțională I, A vă respecta distanța minimă de 10 m față de aliniamentul existent sau propus și indicațiile din PUG - Anexa 6.**

Amplasarea construcțiilor destinate activităților industriale față de aliniamentul parcelei industriale se face ținând cont de următoarele condiții specifice :

- Necesitățile funcționale ale drumurilor publice și ale străzilor ;
- Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare ;
- Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine ;
- Asigurarea distanței minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc sau de poluare;

- Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității industriale, cum ar fi parcaje, garaje, accese etc., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public.

#### 12.3.12. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituți, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor industriale auxiliare ;
- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se realizeze delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru circulația pietonală și pentru circulația carosabilă (autoturisme, autospeciale).

În zona funcțională I și A este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, retragerile minime obligatorii fiind stabilite la **minim 10 m** în raport cu toate laturile parcelei. Excepțiile vor face obiectul altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament, PUD) aprobate.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.3.13. Accese carosabile.

- Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația I, A (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de manevră și staționare, spații de înregistrare și control, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

- Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

- Poziția accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili în funcție de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activității propriuzise, de gabaritul vehiculelor, de modul de rezolvare a circulației interioare incintei, și de necesitatea funcțională de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

- Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele vecine.

- Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiilor publice pietonale să aibă o lungime minimă.

- Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

- Caracteristicile acceselor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, privind dimensionarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

- În cazul în care accesul autovehiculelor pe parcela se realizează de către beneficiarul activității, prin lărgirea spațiului public de circulație carosabilă, Consiliul local va stabili dacă este necesară cedarea de către proprietarul parcelei a spațiului echivalent din aceasta, în scopul întregirii spațiului public afectat.

#### 12.3.14. Accese pietonale .

- Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul public pietonal.

- Accesele pietonale pe parcela cu destinația I,A diferențiate și dimensionate în funcție de fluxul maxim la ora de vârf și de natura activității persoanelor care acced în incintă, se pot compune din spații de preluare a fluxurilor maxime de intrari-iesiri la ora de vârf, spații de staționare-inregistrare, spații de pază și control.

- Accesul persoanelor pe parcela cu destinația I,A se va face direct din spațiul public pietonal, alăturat sau separat de accesul carosabil (alăturarea spațială impune măsuri de separare tehnică) în funcție de mărimea fluxurilor celor două tipuri de circulație.

- Accesul persoanelor pe parcela cu destinația I,A se va realiza în totalitate pe suprafața parcelei în cauză, în afara spațiului public.

- Nu se admit servituți de trecere asupra unor parcele vecine pentru accesul persoanelor la o parcelă cu destinația I,A.

- Amenajările speciale ale spațiului public pentru circulația pietonală, destinate accesului în încânțe (tregeri la nivel, pasarele, tuneluri, podete, balustrade de protecție etc.) se stabilesc și se realizează de Administrația locală, care poate impune contribuția financiară a beneficiarilor activităților industriale.

- Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, sau pot constitui obiective independente.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### 12.3.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

Autorizarea executării construcțiilor industriale sau agricole este condiționată de posibilitățile de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea sau zona nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

#### 12.3.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servituților, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### 12.3.17. Parcelarea.

**Pentru realizarea unor parcelari noi**, necesare amplasării de construcții cu destinația I,A se impune întocmirea altei documentații de urbanism (**PUZ cu regulament aferent**), având în vedere complexitatea funcțională a acestora.

- Crearea de parcele industriale noi se face prin ocuparea teritoriului cu destinația I,A din PUG, sau prin împărțirea incintelor existente ca urmare a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate al deținătorului.

- Parcelele industriale create trebuie să respecte în totalitate reglementările zonei funcționale I,A.

- În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale I,A și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauza rămâne proprietate în indiviziune. Leșirea din indiviziune nu se poate face decât dacă se modifică condițiile ce obligă la acest mod de coexistență.

#### 12.3.18. Înălțimea construcțiilor.

Înălțimea maximă a construcțiilor se stabilește pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistica, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, analiza impactului asupra capacității rețelelor edilitare din zonă, respectarea cerințelor tehnice de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare pentru construcția respectivă și pentru construcțiile învecinate).

**Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții de pe parcelele cu destinația I, A :**

**P+2 ; Hmax cornișă = 12,00 m Hmax coamă = 15,00 m**

**12.3.19. Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

**12.3.20. Procentul de ocupare a terenului**

În zona funcțională I,A procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

**Pentru obiectivele propuse, procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.**

**Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii (orientativi) pentru zonele cu construcții noi :  
(valabili și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

**Pe parcelele cu destinația I, A : POT<sub>max</sub> = 50 % CUT<sub>max</sub> = 1,5 RH<sub>max</sub> = P+2 HC<sub>max</sub> = 12 m**

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****12.3.21. Parcaje**

Spațiile de parcare/garare a autovehiculelor pe parcele se asigură proporțional cu activitățile ce se desfășoară pe acestea. Consiliul local va stimula realizarea de parcaje, prin promovarea intereselor investitorilor respectivi și prin restricționarea severă a folosirii domeniului public (artere de circulație rutieră și trotuare) pentru parcare.

Pentru fiecare parcelă cu destinația I,A este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale, a celor care participă la procesul tehnologic (aprovizionare și desfacere), a celor ale angajaților și / sau delegaților.

**Normele minimale de asigurare a locurilor de parcare pentru construcții cu destinația I , A.**

**(norme valabile și pentru zonele sau parcelele cu condiții de autorizare directă)**

**Construcții industriale**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,**

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

**12.3.22. Spații verzi .**

Pe fiecare parcelă din zona I,A este obligatorie amenajarea unor spații plantate în care este inclusă și plantația de protecție perimetrală, desfășurată pe limitele parcelei.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

**Norme minimale și orientative privind dimensionarea spațiilor verzi pentru parcelele cu destinația I , A.**

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20% din suprafața totală a terenului.**

**12.3.23. Împrejurimi**

**Împrejuririle la aliniament** vor fi transparente sau opace, cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de maximum 2,00 m.

**Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință opace și vor avea înălțimea de minimum 2,00 m și maximum 2,50 m.

Toate împrejuririle pot fi dublate de vegetație, arbori și arbuști, cu rol de protecție și ambiental.

**Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejuririlor, se va face în cadrul DTAC. Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.**

## 12.4. GC - ZONA ACTIVITĂȚILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### 12.4.1. Zone și subzone funcționale :

**GC** Zona pentru obiective de gospodărie comunală cuprinde un ansamblu de amenajări menite să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de igiena și confort urban : cimitire parohiale, puncte de precolectare și depozitare pe timp limitat la locul de producere a deșeurilor menajere, stradale, serviciu de salubritate specializat, piața agro-alimentară sau târg ocazional.

#### 12.4.2. Funcțiune dominantă : **GC** - activități de gospodărie comunală

#### 12.4.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, circulație și transport, funcțiunea ecologică - spații verzi aferente și de protecție.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 12.4.4. Utilizări permise :

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **GC** sunt cele specifice zonei funcționale respective (piețe comerciale, servicii de salubritate și întreținere spații plantate, cimitire, administrație), precum și funcțiuni complementare admise.

#### 12.4.5. Utilizări permise cu condiții :

- Realizarea de obiective noi, precum și modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **GC** este permisă și se realizează cu condiția obținerii avizelor legale, în condițiile respectării distanțelor de protecție față de zonele locuite conform **Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației** aprobate prin **OMS nr. 119 / 04.02.2014 - modificate și completate prin OMS nr. 994 / 09.08.2018** și prevederilor **OUG Nr. 195 / 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006, cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 114 / 2007).**

- În zona de protecție a drumurilor publice și a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice - în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

#### 12.4.6. Interdicții permanente de construire :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.
- În zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură.
- În zonele de protecție sanitară a surselor de apă potabilă și a gospodăriei de apă ;
- Se instituie zone de protecție sanitară față de limita cadastrală a împrejuririi la fermele zootehnice sau la alte obiective ce prezintă riscuri sanitare și produc disconfort pentru sănătatea populației, conform **OMS nr. 119/2014, OMS nr. 994/2018, art. 11 alin (1)**, cu obligativitatea amenajării spațiilor verzi de protecție perimetrare în încante
- Este interzisă amplasarea surselor de apă în cimitire și în raza de protecție a acestora.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.4.7. Amplasarea față de drumurile publice

**Aliniamente propuse conform indicațiilor din PUG - Anexa 6**, cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor, delimitate conform legii (**OUG nr. 43/1997 , Legea nr. 198/2015**).

**12.4.8. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA**, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform **OUG nr. 12/1998** (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

#### 12.4.9. Amplasarea față de aliniament

##### Alinierea construcțiilor noi va respecta indicațiile din PUG - Anexa 6.

Amplasarea construcțiilor destinate activităților de gospodărie comunală față de aliniamentul existent sau propus al parcelei se face pe o poziție retrasă de la aliniament la o distanță de **min. 5,00 m**.

#### 12.4.10. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure amenajarea plantațiilor perimetrice cu rol de protecție de cca. **5,00 m** lățime și aleilor de circulație interioară.

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.4.11. Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări din zona **GC** se vor asigura accese pentru public și pentru utilajele de întreținere de **minim 5,00 m** lățime.

#### 12.4.12. Accese pietonale - Se vor asigura accese pentru public și pentru personalul de întreținere.

#### Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### 12.4.13. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea clădirilor și a instalațiilor din zona funcțională **GC** se stabilește prin Studiu de fezabilitate, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametri care definesc condițiile concrete de constructibilitate ale terenurilor de amplasare .

##### Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții de pe parcelele cu destinația GC :

**P+1 ; Hmax cornișă = 8,00 m Hmax coamă = 12,00 m**

#### 12.4.14. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

#### 12.4.15. Procentul de ocupare a terenului

În zona funcțională **GC**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

##### Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii pentru zonele cu construcții noi :

**Pe parcelele cu destinația GC : POT<sub>max</sub> = 50 % CUT<sub>max</sub> = 1,0 RH<sub>max</sub> = P+1 HC<sub>max</sub> = 8 m**

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### 12.4.16. Parcaje

Pentru fiecare parcelă cu destinația **GC** este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea autovehiculelor și utilajelor de întreținere.

#### 12.4.17. Spații verzi

Pe fiecare parcelă din zona **GC** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de **minimum 20 %** din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația înaltă cu rol de protecție desfășurată pe perimetrul interior al incintei.

#### 12.4.18. Împrejurimi

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul **DTAC**.

**Împrejurimile la aliniament** pot fi transparente sau opace, cu un soclu opac și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

**Împrejurimile pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință opace și vor avea înălțimea de **minimum 2,00 m** și **maximum 2,50 m**. Împrejurimile vor fi dublate de vegetație înaltă, arbori și arbuști, cu rol de protecție și ambiental.



## 12.5. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### 12.5.1. Zone și subzone funcționale :

**TE Zona pentru echipamente tehnico-edilitare** cuprinde un ansamblu de lucrări ingineresti menite să asigure utilități și servicii edilitare specializate, pentru toate celelalte funcțiuni de pe teritoriul localităților.

**12.5.2. Funcțiune dominantă : TE - Asigurarea cu utilități și servicii edilitare** (construcții tehnologice speciale pentru producere și conversie specifică, amplasate în general pe parcele situate în afara spațiului public și construcții liniare pentru transport și distribuție, amplasate în general în spațiul public), **privind alimentarea cu energie electrică+telecomunicații, alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze**, a localităților comunei.

#### 12.5.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție).

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 12.5.4. Utilizări permise :

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **TE** sunt cele specifice zonei funcționale respective, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise (circulație, funcțiunea ecologică).

#### 12.5.5. Utilizări permise cu condiții :

- Modificarea volumului sau naturii activităților actuale din zona funcțională **TE** este permisă și se realizează cu condiția obținerii avizelor legale.

- Obiective noi în cadrul zonei funcționale **TE** - cu condiția elaborării și aprobării documentațiilor tehnice, cu acordurile și avizele administratori (operatorilor) de echipamente precum și Autorității pentru protecția mediului.

#### 12.5.6. Interdicții temporare de construire :

Pe terenurile unde există probleme deosebite de amplasare ce necesită studii și cercetări suplimentare - până la elaborarea și aprobarea documentației tehnice specifice.

#### 12.5.7. Interdicții permanente de construire :

- În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

- În zonele expuse la riscuri tehnologice.

- Se instituie zone de protecție sanitară față de limita cadastrală a împrejuririi la toate obiectivele ce prezintă riscuri sanitare și produc disconfort pentru sănătatea populației, conform **OMS nr. 119/2014**, , **OMS nr. 994/2018**, **art. 11 alin (1)**, sau zone de protecție și de siguranță pe baza altor norme tehnice, cu obligativitatea amenajării spațiilor verzi de protecție perimetrare în incinte.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.5.8. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zonă care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea condițiilor cuprinse în **Cap.III și IV din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale"** aprobate prin **Ordinul nr. 1294 / 30.08.2017 al Ministrului transporturilor**.

#### Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona drumurilor publice

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor publice sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;

- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere etc.

Amplasarea în localități a rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.

Amplasarea, construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a drumurilor publice. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : 1-canalizare ape pluviale; 2-canalizare ape menajere; 3-termoficare; 4-alimentare cu apă; 5-gaze naturale; 6-telecomunicații; 7-alte rețele.

Traversarea aeriană a drumurilor publice de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde drumul public este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°. Administratorul drumului poate aproba derogări pe baza unui studiu tehnico-economic.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

### Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona drumurilor publice

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,00 m deasupra punctului celui mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă, în cazul în care aceasta este încadrată de borduri denivelate, sau minimum 3 m, în celelalte cazuri, iar în cazul localităților rurale stâlpii vor fi amplasați dincolo de șanț.

**12.5.9. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA**, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform **OUG nr. 12/1998** (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate).

### 12.5.10. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor necesare activității proprii (clădiri, rețele tehnologice, instalații, circulații) se face astfel încât să se asigure :

- Amenajarea plantațiilor perimetrare cu rol de protecție de cca. **5,00 m** lățime și aleilor de circulație interioară.
- Respectarea distanțelor minime de protecție pentru evitarea riscurilor tehnologice, conform normelor specifice
- Includerea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice, fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție, dacă apar astfel de servituți, acestea se vor consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară ;
- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare .

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.5.11. Accese carosabile

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinația **TE**, constituit din platforme de staționare și manevra, va fi realizat în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză, astfel încât să evite cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil al unui drum public.

### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### 12.5.12. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații).

Echiparea edilitară a teritoriului localităților în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețelele publice de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telecomunicații, reprezintă ansambluri de lucrări ingineresti care aparțin domeniului public și sunt exploatate de instituții publice specializate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficient pentru racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă, cu respectarea celorlalte prevederi ale RLU.

Dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanța minimă de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610). În această situație, beneficiarul se va obliga ca în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în felul următor :

- În urma studiilor de reabilitare și redimensionare a fiecărui tip de echipament în parte, avizate și aprobate conform legii.

- În urma avizelor care demonstrează posibilitatea tehnică și de utilizare pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

- Rețelele tehnico-edilitare de orice natură, situate în spațiul public din teritoriul intravilan, precum și racordurile de la acestea la rețelele interioare vor fi realizate subteran.

- Este interzisă racordarea obiectivelor noi sau amplificarea consumurilor pentru obiectivele existente în cazul în care acestea prejudiciază consumurile autorizate ale utilizatorilor existenți.

- Aprovizionarea și alimentarea cu combustibil se va realiza în conformitate cu avizul Autorității pentru protecția mediului.

#### 12.5.13. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare existente, precum și a oportunității extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce au fost înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, potrivit atribuțiilor legale ce le revin, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servituților, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

### Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### 12.5.14. Parcelarea

Crearea de parcele noi în zona **TE** se face prin ocuparea teritoriului cu destinația **TE** din PUG, sau prin împărțirea incintelor existente ca urmare, fie a schimbării parțiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbării modului de administrare.

#### 12.5.15. Înălțimea construcțiilor

**Pentru noile construcții regimul maxim de înălțime (Rh) va fi P+1 HC<sub>max</sub> = 8 m**

#### 12.5.16. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului.

### 12.5.17. Procentul de ocupare a terenului

În zona funcțională **TE**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile funcționale ale parcelei.

#### Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii pentru zonele cu construcții noi :

Pe parcelele cu destinația **TE** : **POT<sub>max</sub> = 50 %** **CUT<sub>max</sub> = 1,0** **RH<sub>max</sub> = P+1** **HC<sub>max</sub> = 8 m**

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

### 12.5.18. Parcaje

Pentru fiecare parcelă cu destinația **TE** este obligatorie asigurarea, pe suprafața acesteia, a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea autovehiculelor și utilajelor de întreținere.

### 12.5.19. Spații verzi

Pe fiecare parcelă din zona **TE** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate de **minimum 20 %** din suprafața parcelei, în care este inclusă și plantația înaltă cu rol de protecție desfășurată pe perimetrul interior al incintei.

### 12.5.20. Împrejuriri

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejuririlor, se va face în cadrul **DTAC**.

**Împrejuririle la aliniament** pot fi transparente sau opace, cu un soclu opac și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

**Împrejuririle pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință opace și vor avea înălțimea de **minimum 2,00 m** și **maximum 2,50 m**.

Împrejuririle vor fi dublate de vegetație înaltă, arbori și arbuști, cu rol de protecție și ambiental.

## 12.6. V - ZONA VERDE PENTRU AGREMENT, SPORT , PLANTAȚII DE PROTECȚIE

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### 12.6.1. Zone și subzone funcționale :

V Zona de agrement, sport, spații verzi ambientale, plantații de protecție.

Această zonă este reprezentată de spațiile verzi publice de folosință generală, cu acces nelimitat (zone de agrement, parcuri și scuaruri, locuri de joacă și odihnă, spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație rutiera-plantatii de aliniament, fașiile plantate din lungul străzilor), cu acces limitat (spații verzi din incinta școlilor, cele aferente obiectivelor publice, terenurile de sport, grădinile locuințelor individuale), spații verzi cu profil specializat (cele din cimitire), alte formațiuni de spații verzi cu funcții utilitare (plantații de protecție a surselor de apă și de protecție împotriva nocivităților), apoi cele din zonele turistice, masivele de vegetație spontană (păduri, vegetația de luncă, cea din zona exploatărilor piscicole, sau din vecinătatea cursurilor și oglinzilor de apă).

subzone :- terenuri de sport, baze sportive

- zone de agrement, turism, locuri de joacă și odihnă
- spații verzi ambientale, spații verzi din cuprinsul arterelor de circulație
- spații verzi din gospodarii (spații verzi difuze - grădini de fațadă)
- plantații cu rol de protecție sanitară, ecologică, sau vizuală

#### 12.6.2. Funcțiune dominantă : V - spații verzi de agrement și sport, ambientale și de protecție

#### 12.6.3. Funcțiuni complementare admise :

Pe aceeași parcelă - activități de construcții și prestări servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, echipamente tehnico-edilitare, colectare deseuri-salubritate, construcții și amenajări necesare activității de întreținere și funcționare.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 12.6.4. Utilizări permise :

Pentru fiecare categorie de subzona sunt permise activitățile de bază ale acesteia, activitățile funcțiilor complementare care susțin și potențază funcțiunea principală, activitățile de întreținere ale funcțiunii principale și a celor complementare admise.

#### 12.6.5. Utilizări permise cu condiții :

Stabilirea riguroasă a configurației urbanistice și arhitecturale, structurarea cantitativă și calitativă a funcțiilor de bază și a celor complementare se face în cadrul DTAC, pentru fiecare amplasament în parte.

Aprobarea acestor documentații este posibilă numai pe baza avizelor conforme ale organismelor interesate, privind zonele de protecție pentru monumente istorice, drumuri publice, cursuri de ape, surse de apă, lucrări hidrotehnice, sursele de risc tehnologic, surse de poluare.

**Se pot amplasa pe un spațiu verde:** alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.**

Amplasarea în spațiile verzi a unor obiective pentru activități socio-culturale este posibilă cu condiția obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii.

#### 12.6.6. Interdicții temporare de construire :

Prin Certificatul de urbanism se va impune interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament sau PUD, în acele subzone funcționale care necesita informații suplimentare pentru stabilirea regulilor de execuție, cu referire la :

- condițiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia funcțională, precum și condiționările impuse de caracteristicile sitului ;

- tipurile de plantații specifice fiecărui amplasament, starea plantațiilor existente și recomandările necesare pentru întreținerea, conservarea și revitalizarea acestora ;
- tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora ;
- etapizarea realizării spațiilor plantate ;
- lucrările de construcții pentru funcțiunile complementare admise și etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi ;
- recomandări pentru activitatea de producție dendro-floricola.

Problemele gestionării spațiilor verzi, organizate într-un program specific, se constituie în obiectiv de acțiune al Administrației publice locale. Programul specific se întocmește pe baza unui studiu care privește organizarea activității respective pe ansamblul ei.

#### 12.6.7. Interdicții permanente de construire :

Sunt interzise orice alte funcțiuni cu excepția celor care susțin și potențază funcțiunea de bază, orice amenajări sau construcții ce ar putea periclita integritatea și funcționalitatea spațiilor respective.

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

### CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 12.6.8. Orientarea față de punctele cardinale

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșorii excesive :

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Construcțiile de agrement, turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord, iar spațiile pentru public spre sud, sud-vest, sud-est.

#### 12.6.9. Amplasarea față de drumurile publice

##### Aliniamente propuse conform indicațiilor din PUG - Anexa 6.

Plantațiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice în vigoare și a cerințelor privind bună desfășurare a circulației, în condiții optime de siguranță (Cap. V din "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale", aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 1294/30.08.2017**).

##### Condiții de amplasare a pomilor în zona drumurilor publice din localitățile urbane și rurale

Amplasarea pomilor în localitățile urbane și rurale se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului public, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului.

Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al drumului public, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75-1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75-1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m, în cazul în care aceasta este încadrată de borduri denivelate, sau minimum 3 m, în celelalte cazuri.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul drumului public, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

**12.6.10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA**, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform **OUG nr. 12/1998** (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate)..

#### 12.6.11. Amplasarea față de aliniament

##### Alinierea construcțiilor noi va respecta indicațiile din PUG - Anexa 6.

Făț de aliniament amenajările de spații verzi se vor realiza în funcție de regimul alinierii construcțiilor, astfel încât să nu afecteze integritatea și funcționalitatea spațiului public.

Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție și ambiental de pe teritoriul parcelelor cu diferite destinații funcționale se face cu respectarea aliniamentului propus și limitei de aliniere pentru noile construcții, pe o adâncime minimă de 3,00 m - 5,00 m.

Construcțiile și amenajările pentru sport și agrement vor respecta aliniamentul propus pentru lărgirea și modernizarea arterelor de circulație și alinierea pe o poziție retrasă la minim 10,00 m, cu posibilitatea realizării unei fâșii plantate de min. 5,00 m lățime.

#### 12.6.12. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea pe teritoriul parcelelor cu destinația **V** a diferitelor tipuri de plantații se 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 auto și pietonala ;
- specificul funcțional al parcelei pe care se realizează plantația (locuire, instituții și servicii publice, sport, turism, activități industriale și agricole, obiective edilitare și de gospodărie comunală).

Plantațiile cu funcții utilitare (de protecție a surselor de apă, plantații de protecție împotriva nocivităților) se amplasează pe perimetrul interior al parcelelor respective.

Lucrările de plantare-intretinere a spațiilor verzi se vor realiza cu precădere în intervalul optim de timp, specific fiecărui tip de plantație.

Pentru construcțiile și amenajările pentru sport și agrement se vor respecta retragerile minime obligatorii față de limitele cadastrale laterale și posterioare ale terenurilor de amplasare, precum și distanțele minime între construcțiile situate pe aceeași parcelă, astfel încât să se asigure condițiile de însorire pentru toate construcțiile, în conformitate cu normele legale de igienă și sănătate publică, cu respectarea normelor de protecție contra incendiilor.

##### Retragerile minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m
- pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la un calcan) - min. 5 m

##### Retragerile minime obligatorii față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m

##### Distanța minimă între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### 12.6.13. Accese carosabile

Accesele carosabile în interiorul oricărui amplasament al zonei funcționale **V** se dimensionează astfel încât să se asigure în exclusivitate: deservirea activităților de pe parcela, activitățile de execuție-intretinere, activitățile de intervenție.

Din punct de vedere administrativ accesul oricărui autovehicule pe parcelele din zona funcțională **V** este interzis, cu excepția mijloacelor de transport ce deservesc activitatea respectivă.

Pentru activitățile complementare admise urmează a se realiza de regulă, o separare, din punct de vedere al acceselor auto, între teritoriul acestora și spațiul plantat.

##### Pentru construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

#### **Pentru construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

#### **12.6.14. Accese pietonale**

Accesele pietonale în zona funcțională **V** se trasează și se dimensionează astfel încât să asigure legături corecte între diferitele spații ale parcelei plantate, între acestea și funcțiunile complementare admise, în condiții tehnice corespunzătoare.

Se vor asigura relații pietonale corecte între spațiul plantat și zonele învecinate.

Este interzisă realizarea unor legături sau accese pietonale care să ofere posibilitatea scurtării, prin parcela, a unor trasee rutiere din zonele învecinate.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **12.6.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente.

Dacă localitatea sau zona nu dispune de rețele edilitare publice, sau rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectivă prevăd dezvoltarea acestora, **se admite realizarea unor sisteme individuale provizorii**, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

În momentul realizării rețelei centralizate publice beneficiarul se va obliga să racordeze construcția la noua rețea, potrivit regulilor impuse de Consiliul local.

#### **12.6.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Realizarea extinderilor sau măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate .

În vederea realizării lucrărilor respective este necesară fundamentarea, în cadrul documentațiilor de specialitate, a anumitor măsuri privind interzicerea construcțiilor noi și stabilirea servituților, pentru acele porțiuni din terenurile proprietate privată unde urmează să se realizeze rețelele tehnico-edilitare, în cazurile în care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvării acestora pe teren aparținând domeniului public.

### **Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **12.6.17. Înălțimea construcțiilor**

**Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții de pe parcelele cu destinația V :**

**P+1 ; Hmax cornișă = 8,00 m , Hmax coamă = 10,00 m**

#### **12.6.18. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zona funcțională **V** se stabilește prin **DTAC** și va urmări materializarea următoarelor concepte urbanistice :

- Integrarea construcțiilor în spațiul plantat în care sunt amplasate ;
- Realizarea contrastului între aspectul construcțiilor și spațiul plantat în care se amplasează ;
- În momentul în care construcțiile se înscriu într-un sistem mai larg de repere decât cel al parcelei de amplasare, aspectul lor trebuie să răspundă primelor două cerințe .

**Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor din zona va urmări integrarea armonioasă în spațiul predominant plantat în care sunt amplasate.**



**12.6.19. Procentul de ocupare a terenului**

Amplasarea în spațiile verzi a unor obiective pentru diverse activități socio-culturale este posibilă cu condiția obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determina în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, **cu obligativitatea că suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10 % din suprafața spațiului verde respectiv.**

**Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii stabiliți pentru zonele cu construcții noi :**  
**Pe parcelele cu destinația V : POT<sub>max</sub> = 10 % CUT<sub>max</sub> = 0,2 RH<sub>max</sub> = P+1 HC<sub>max</sub> = 8 m**

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi****12.6.20. Parcaje****Pentru construcții sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- pentru săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru stadioane, patinoare, popicarii, un loc de parcare la 30 de persoane.

La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru salariați/aprovizionatori.

**Pentru construcții și amenajări de agrement**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

**12.6.21. Spații verzi****Pentru construcții și amenajări sportive**

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, **minimum 30%** din suprafața totală a terenului.

**Pentru construcții de turism și agrement**

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar **nu mai puțin de 25%** din suprafața totală a terenului.

Conform **Art. 3, 5, 8, 9,10** din **Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - republicata, actualizata :**

**Art. 3 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. cele 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 cursurilor de apă;

e) culoare de protecție față de infrastructură tehnică;

f) păduri de agrement.

g) pepiniere și sere.

**Art. 5 Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au următoarele obligații:**

a) să nu arunce niciun fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;

b) să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;

c) să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugerii ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

d) să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;

e) să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;

f) să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;

g) să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;

h) să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

**Art. 8** (1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

(2) Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

**Art. 9** (1) **Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi** se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

(2) **Transplantarea arborilor și arbuștilor** se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

**Art. 10** (3) **Extinderea intravilanului localităților**, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m<sup>2</sup> aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m<sup>2</sup> de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Conform **OUG nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului**, aprobată cu modificări prin **Legea nr. 265/2006** cu modificările și completările ulterioare :

**ART. 71** (1) **Schimbarea destinației terenurilor prevăzute în planurile urbanistice ca spații verzi amenajate este interzisă.**

(2) **Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) terenurile proprietate privată, prevăzute în planurile urbanistice ca zone verzi, sau spațiile plantate neprotejate a căror destinație poate fi schimbată numai cu respectarea reglementarilor specifice în vigoare.**

**Suprafața spațiilor verzi și plantate se stabilește în corelare cu normele de igiena și protecția mediului, ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zonă geografică în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.**

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.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

Calitatea spațiilor plantate, obiectiv principal al activității de gestionare a acestora, se asigură prin :

- realizarea unor zone de producție dendro-floricola amenajate și dimensionate corespunzător ;
- organizarea corectă a activității de întreținere și realizarea lucrărilor specifice în termene de oportunitate ;
- asigurarea cu specialiști (cu deosebire la nivel de execuție) și realizarea condițiilor optime de lucru din punct de vedere al dotării și echipării.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit, Administrația locală va adopta un program de acțiuni specifice care, pe baza unui studiu de specialitate, va stabili :

- tipurile de plantații existente în diferite zone funcționale și gradul de perenitate al acestora ;
- soluțiile de principiu pentru plantarea fiecărei zone ;
- necesarul de material dendro-floricol și sursele de procurare ;
- necesarul privind echiparea tehnico-edilitara ;
- etapizarea realizării în funcție de posibilitățile de asigurare a materialului și echipamentelor ;
- posibilitățile de implicare a Administrației locale (proiecte, asigurare cu material săditor, echipamente, asistență tehnică etc.).

Documentațiile de specialitate ce se vor întocmi în acest scop vor avea în vedere relațiile de intercondiționare a spațiilor plantate din intravilan cu spațiile verzi și masivele de vegetație din teritoriul de influență învecinat.

**12.6.22. Împrejmuiri**

**Împrejmuirile la aliniament** vor fi de preferință transparente cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de **maximum 2,00 m**.

Structura constructiva, materialele folosite, elementele decorative și culorile vor respecta modelele tradiționale caracteristice localității și zonei.

Pe parcelele cu destinația **V** aliniamentul poate fi realizat din garduri vii, borduri, jardiniere, spațiul dintre aliniament și aliniere fiind deschis către domeniul public.

**Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare** ale parcelelor vor fi de preferință transparente, cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de **minimum 2,00 m**.

Împrejmuirile la terenurile de joacă și sport vor fi realizate pe structură metalică cu plasa de sârmă

**Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul DTAC.**

## 12.7. CRF - ZONA CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI FERUVIARE CU AMENAJĂRILE AFERENTE

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### 12.7.1. Zone și subzone funcționale :

**CRF** Zona pentru circulație rutieră și feroviara cu amenajările aferente

**12.7.2. Funcțiune dominantă :** **CR** - Zona pentru circulație rutieră și pietonală cu amenajările aferente cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației autovehiculelor și pietonilor pe teritoriul localităților și în afara acestora (rețeaua de drumuri și străzi), pentru transportul de mărfuri și călători, spații de parcare și staționare autovehicule, stații pentru mijloacele de transport în comun, spații pentru circulația pietonală curentă (trotuare curente), accese auto și pietonale la toate obiectivele, la toate parcelele, piețe civice, activități comerciale admise în spațiul public.

#### 12.7.3. Funcțiuni complementare admise :

Alimentarea cu energie electrică (rețeaua de transport și iluminat stradal), aprovizionare cu carburanți, activități privind salubritatea urbană, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție), canalizare pluvială.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 12.7.4. Utilizări permise :

**Toate lucrările aferente drumurilor publice, sau drumurilor de utilitate privată** (care servesc activități economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale, care deservește obiective turistice, drumurile de acces în incinte precum și cele pentru organizări de șantier), drumuri deschise sau închise circulației publice, drumuri de interes național sau județean și drumuri de interes local, drumuri vicinale, străzi principale, străzi secundare - **lucrări de extindere, reparații, reabilitare-modernizare** ;

Lucrări privind poduri și podete, viaducte, pasaje (la nivel sau denivelate), tuneluri, construcții de apărare și consolidare, trotuare, piste pentru bicicliști, locuri de parcare, oprire și staționare, bretele de acces, reamenajare intersecții, plantații din zona drumului, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, clădiri de serviciu și alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării și întreținerii drumurilor, inclusiv funcțiunile complementare admise.

#### 12.7.5. Utilizări permise cu condiții :

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, conservarea și protecția mediului înconjurător, de prevederile planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii (cu avizele prevăzute în normele metodologice), de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor handicapate și de vârsta a treia, precum și de normele tehnice cuprinse în : **Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător** aprobate prin **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998** ; **Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 50 din 27.01.1998**; **Norme privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 1293 / 30.08.2017**; **Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 1294 / 30.08.2017**; **Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 1295 / 30.08.2017**; **Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 1296 / 30.08.2017**; **Reglementare tehnică privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților** aprobate prin **Ordinul M.T. nr. 1298 / 30.08.2017** .

#### În zona drumului public (Zd) se pot autoriza :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare (magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, **cu avizul conform al administratorului drumului;**

- construcții cu funcțiuni de locuire (locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană), construcții cu alte funcțiuni, **cu respectarea zonelor de siguranță și de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.**

**Propunerile de amenajare intersecții, reabilitare-modernizare poduri și podete, precum și propunerile de poduri noi, sunt marcate cu un semn distinct (cerc) pe Planșa nr. 3 - "Reglementari urbanistice - Zonificare" și indica, de regulă, recomandarea întocmirii unui **PUZ cu regulament aferent** pentru implicațiile asupra zonelor riverane. Oportunitatea întocmirii PUZ va fi stabilită de autoritatea publică competentă, iar zonele ce urmează a fi reglementate prin PUZ vor fi determinate cu rigurozitate la momentul respectiv, prin colaborarea cu un proiectant de specialitate atestat.**

#### **12.7.6. Interdicții temporare de construire :**

Pentru realizarea unor lucrări noi (drumuri propuse pe trasee noi, traversări propuse peste cursuri de apă - poduri și podete), lucrări ce necesită studii și cercetări suplimentare, este instituită interdicția temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism de tip **PUZ cu regulament aferent** în paralel cu documentațiile tehnice de specialitate, care să stabilească implicațiile urbanistice și reglementările de intervenție, modul de amplasare și ocupare a terenului, condițiile specifice de organizare, impactul asupra mediului natural și construit, pentru fiecare situație în parte.

#### **12.7.7. Interdicții permanente de construire :**

Orice lucrare în zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

Orice lucrare în zonele expuse la riscuri tehnologice.

Amplasarea de parcaje, construcții și panouri publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care, prin amplasare, configurație sau exploatare periclitează siguranță și bună desfășurare a circulației.

### **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **12.7.8. Amplasarea față de drumurile publice**

**Aliniamentele propuse vor respecta indicațiile din PUG - Anexa 6, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire** cu respectarea zonelor de siguranță și protecție a drumurilor publice, delimitate conform normelor legale (**OUG nr. 43/1997 , Legea nr. 198/2015**).

**Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale **zonelor de siguranță și marginile zonei drumului**, având următoarele dimensiuni (distanțe), funcție de categoria drumului :

**50 m** pentru autostrăzi, **22 m** pentru drumurile naționale, de **20 m** pentru drumuri județene și de **18 m** pentru drumuri comunale.

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

Asigurarea distanțelor minime, stabilite, constituie prescripție tehnică imperativă pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare / ieșire în / din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să dea drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

**Toate construcțiile și amenajările vor fi astfel amplasate încât să nu afecteze bună desfășurare a circulației rutiere și pietonale pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluenta și siguranță.**

- aliniamentul propus față de drumul național - la min. 13 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul județean - la min. 12 m din ax
- aliniamentul propus față de drumul comunal - la min. 10 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi principale - la min. 6 m din ax
- aliniamentul propus față de străzi secundare - la min. 3 m din ax

Toate lucrările din zona drumurilor publice sau deschise circulației publice se autorizează numai cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de construcție și exploatare.

**12.7.9. Amplasarea față de căile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA**, cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare, delimitate conform **OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române** (actualizata 2016),

#### **Cap. IV- Siguranță și protecția infrastructurii feroviare**

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice** cuprinde fașile 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 siguranța 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 formă, la asigurarea funcționării acestora.

#### **12.7.10. Amplasarea față de aliniament**

**Alinierea construcțiilor noi va respecta distanțele minime obligatorii față de aliniamentul existent sau propus, conform indicațiilor din Anexa 6 la PUG, precum și pe cele din Anexa 1 la RLU - Modele de bază pentru locuire.**

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **12.7.11. Accese carosabile**

Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să fie adaptate naturii și importanței funcțiunii pe care o servesc, trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, să permită accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, precum și circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

Ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții și să fie în număr cât mai mic pe același drum.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri, accesul la drumul cu traficul cel mai mare poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu trafic intens, accesul la acestea a unei suite de parcele se poate face printr-un drum local.

#### **12.7.12. Accese pietonale**

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Accesele pietonale reprezintă căile de acces și circulație pentru pietoni, conectate la un drum public, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional și condițiile locale.

Căile pietonale sunt de mai multe feluri : trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă ce pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții, străzi pietonale (rezervate pietonilor, de regulă în zona centrală), piețe pietonale, pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Căile și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază, (ansambluri de construcții sau dotări), sau pot constitui obiective independente.

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

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

## Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

### 12.7.13. Amplasarea lucrărilor edilitare în zona drumurilor

Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în **Cap.III și IV din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localităților urbane și rurale"** aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 1294 / 30.08.2017**.

#### Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona drumurilor publice din localitățile urbane și rurale

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor publice sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;

- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere etc.

Amplasarea în localități a rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului sau în galerii vizitabile.

Amplasarea, construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a drumurilor publice. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : 1-canalizare ape pluviale; 2-canalizare ape menajere; 3-termoficare; 4-alimentare cu apă; 5-gaze naturale; 6-telecomunicații; 7-alte rețele.

Traversarea aeriană a drumurilor publice de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde drumul public este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°. Administratorul drumului poate aproba derogări pe baza unui studiu tehnico-economic.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

#### Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona drumurilor publice din localitățile urbane și rurale

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,00 m deasupra punctului celui mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă, în cazul în care aceasta este încadrată de borduri denivelate, sau minimum 3 m, în celelalte cazuri, iar în cazul localităților rurale stâlpii vor fi amplasați dincolo de șanț.

## Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

### 12.7.14. Parcaje

În zona funcțională **CR** se pot autoriza parcaje publice de zona, sau parcaje aferente unor obiective ce nu dețin spațiul necesar amenajării parcajelor, pentru care autoritățile publice locale vor stabili prin autorizația de construire, posibilitatea realizării unor spații de parcare pe domeniul public.

Necesarul de locuri și configurarea spațiilor de parcare pe domeniul public se vor stabili conform **Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane - Indicativ P. 132-93** - aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 10 / N din 06.04.1993** și **Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților, aprobate prin Ordinul MT nr. 1298 din 30 august 2017**.

### 12.7.15. Spații verzi

În zona funcțională CR este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol utilitar și estetic, plantații de aliniament, sau/și de protecție a zonelor învecinate.

Plantațiile din cuprinsul arterelor de circulație se vor subordona cerințelor specifice funcțiunii respective, cu respectarea normelor tehnice în vigoare și a cerințelor privind bună desfășurare a circulației în condiții optime de siguranță.

Amplasarea pomilor în zona drumurilor publice se va face conform prevederilor **Cap. V din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale"**, aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 1294/30.08.2017**.

#### Condiții de amplasare a pomilor în zona drumurilor publice din localitățile urbane și rurale

Amplasarea pomilor în localitățile urbane și rurale se va face cu acordul administratorului drumului public.

Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului public, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului, alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuind să corespundă condițiilor de climă și sol, fără să deranjeze iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările de pietoni.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al drumului public, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75-1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75-1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m, în cazul în care aceasta este încadrată de borduri denivelate, sau minimum 3 m, în celelalte cazuri.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul drumului public, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

### 12.7.16. Împrejmuiri

**Împrejmuirile la aliniament** (spre strada), interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin **regulamente ale administrației publice locale**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

**Împrejmuirile la aliniament** vor fi de preferință transparente cu un soclu opac de 0,60 m și vor avea înălțimea de maximum 2,00 m.

Excepțiile pot fi determinate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale, etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejmuirilor în diferite zone geografice.

Structura constructivă, materialele folosite, elementele decorative și culorile vor respecta modelele tradiționale caracteristice localității și zonei.

Pe parcelele cu destinația ÎS aliniamentul poate fi realizat din garduri vii, borduri, jardiniere, spațiul dintre aliniament și aliniere fiind deschis către domeniul public (fără împrejmuire) .

**Stabilirea tuturor elementelor privind configurația și conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul DTAC pentru fiecare obiectiv în parte.**



## VI. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ - UTR

Teritoriul intravilan al Comunei CRÂNGURILE a fost împărțit în 8 unități teritoriale de referință principale (UTR), aferente fiecăreia dintre cele 8 localități componente, iar acestea la rândul lor au fost împărțite în alte subunități de referință aparținătoare, structurate după specificul activității dominante astfel :

### UTR 1 - Satul BĂDULEȘTI - reședința de comună :

- UTR 1A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR 1B - zona centrală + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;
- UTR 1C - zona pentru activități economice nepoluante, obiective de interes public, comerț, servicii ;
- UTR 1D - zona activități agricole și/sau industriale, de producție, depozitare și transport ;
- UTR Zp - zona de protecție a monumentelor istorice ;

### UTR 2 - Satul CRÂNGURILE DE SUS :

- UTR 2A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR 2B - nucleu central + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;
- UTR 2D - zona activități industriale, de producție, depozitare și transport ;
- UTR Zp - zona de protecție a monumentelor istorice ;

### UTR 3 - Satul RĂTEȘTI :

- UTR 3A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR Zp - zona de protecție a monumentelor istorice ;

### UTR 4 - Satul CRÂNGURILE DE JOS :

- UTR 4A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

### UTR 5 - Satul PĂTROAIA VALE :

- UTR 5A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR 5B - nucleu central + zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;
- UTR 5D - zona activități industriale, de producție, depozitare și transport ;
- UTR Zp - zona de protecție a monumentelor istorice ;

### UTR 6 - Satul POTLOGENI VALE :

- UTR 6A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR 6D - zona activități agricole și/sau industriale, de producție, depozitare și transport ;
- UTR Zp - zona de protecție a monumentelor istorice ;

### UTR 7 - Satul VOIA :

- UTR 7A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;

### UTR 8 - Satul PĂTROAIA DEAL :

- UTR 8A - zona rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare ;
- UTR 8B - zona pentru instituții publice și servicii de interes general ;

UTR-urile sunt niște reprezentări convenționale (suport al prescripțiilor din RLU), reprezentând instrumente opționale pentru stabilirea reglementărilor specifice unor zone cu caracteristici distincte, în strânsă legătură cu structura urbana.

UTR-ul cuprinde o zonă a teritoriului intravilan al localității, cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare care să conducă la reguli comune pentru cea mai mare parte din suprafață, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-urile sunt delimitate prin elemente fizice existente în teren (limite de proprietate, străzi, ape etc.).

Deși UTR-rile au suprafețe relativ mari, exista suficiente elemente naturale și antropice , care să permită delimitarea și implicit studiul de detaliu pe suprafețe mai mici în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale.

Împărțirea pe UTR este prezentată în Plansa nr. 3 - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## Satul BĂDULEȘTI reședința de comună - UTR nr. 1

## UTR 1A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, DC 91A, DC 94, DC 109, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : POT <sub>max</sub> = 35 % / CUT <sub>max</sub> = 0,9 / RH <sub>max</sub> = P+1+M / H <sub>max</sub> cornișa = 8 m / H <sub>max</sub> coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

## UTR 1B - zona centrală + zona pentru instituții publice și servicii de interes general (L,IS)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, DC 109, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conform Anexa 1) ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ; - conform profilelor transversale propuse (Anexa 6 din PUG) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	<b>Pentru locuințe și anexe</b> , conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m <b>Pentru instituții publice și servicii</b> Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m - pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 5 m Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : POT <sub>max</sub> = 40 % / CUT <sub>max</sub> = 1,0 / RH <sub>max</sub> = P+1+M / H <sub>max</sub> cornișa = 9 m / H <sub>max</sub> coama = 12 m ; <b>IS</b> : POT <sub>max</sub> = 40 % / CUT <sub>max</sub> = 1,2 / RH <sub>max</sub> = P+2 / H <sub>max</sub> cornișa = 10 m / H <sub>max</sub> coama = 14 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai în incinta ; - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- pentru locuințe - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi ; - pentru alte funcțiuni - 2 % - 20 % din suprafața parcelei ;

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## UTR 1C (în ZC) - activități economice nepoluante, obiective de interes public, comerț, servicii (IS2)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, de la marginile exterioare ale zonei de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- pe o poziție retrasă la min. 5 m față de aliniamentul propus (conform Anexa 1) ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ; - conform profilului transversal propus (Anexa 6 din PUG) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m - pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 5 m Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>POT</b> max = 30 % / <b>CUT</b> max = 0,6 / <b>RH</b> max = P+1 / <b>H</b> max cornișa = 8 m / <b>H</b> max coama = 12 m
<b>Parcaje</b>	- parcaje și/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai în incinta ; - parcaje publice de zona în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- spații verzi de protecție și ambientale - minim 20 % din suprafața parcelei

## UTR 1D - zona activități agricole și silvice și/sau industriale de producție, depozitare și transport (A,I)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, DC 94, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- cu respectarea coerenței și caracterului fronturilor construite existente: - pe o poziție retrasă la min. 10 m față de aliniamentul existent sau propus ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	- distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei - 10 m ; - distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>POT</b> max = 50 % / <b>CUT</b> max = 1,5 / <b>RH</b> max = P+2 / <b>H</b> max cornișa = 12 m / <b>H</b> max coama = 15 m
<b>Parcaje</b>	În funcție de specificul activității, conform Anexa 5 din RGU, amplasate numai în incintă, după cum urmează : - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- spații verzi de protecție și ambientale - minim 20 % din suprafața a parcelei ;

**Satul CRÂNGURILE DE SUS - UTR nr. 2**

**UTR 2A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, DC 109, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : POT <sub>max</sub> = 35 % / CUT <sub>max</sub> = 1,0 / RH <sub>max</sub> = P+1+M / H <sub>max</sub> cornișa = 8 m / H <sub>max</sub> coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

**UTR 2B - nucleu central + zona pentru instituții publice și servicii de interes general (L,IS)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, DC 109, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conform Anexa 1) ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ; - conform profilelor transversale propuse (Anexa 6 din PUG) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	<b>Pentru locuințe și anexe</b> , conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m <b>Pentru instituții publice și servicii</b> Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m - pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 5 m Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : POT <sub>max</sub> = 40 % / CUT <sub>max</sub> = 1,0 / RH <sub>max</sub> = P+1+M / H <sub>max</sub> cornișa = 9 m / H <sub>max</sub> coama = 12 m ; <b>IS</b> : POT <sub>max</sub> = 40 % / CUT <sub>max</sub> = 1,2 / RH <sub>max</sub> = P+2 / H <sub>max</sub> cornișa = 10 m / H <sub>max</sub> coama = 14 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai în incinta ; - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- pentru locuințe - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi ; - pentru alte funcțiuni - 2 % - 20 % din suprafața parcelei ;

**UTR 2D - zona activității industriale de producție, depozitare și transport ( I )**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DN 7, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DN-22 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul național - la min. 13 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- cu respectarea coerenței și caracterului fronturilor construite existente; - pe o poziție retrasă la min. 10 m față de aliniamentul existent sau propus ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	- distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei - 10 m ; - distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>POT</b> max = 50 % / <b>CUT</b> max = 1,5 / <b>RH</b> max = <b>P+2</b> / <b>H</b> max cornișa = 12 m / <b>H</b> max coama = 15 m
<b>Parcaje</b>	În funcție de specificul activității, conform Anexa 5 din RGU, amplasate numai în incintă, după cum urmează : - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- spații verzi de protecție și ambientale - minim 20 % din suprafață a parcelei ;

**Satul RĂTEȘTI - UTR nr. 3**

**UTR 3A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DC 94, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L : POT<sub>max</sub> = 35 % / CUT<sub>max</sub> = 1,0 / RH<sub>max</sub> = P+1+M / H<sub>max</sub> cornișa = 8 m / H<sub>max</sub> coama = 12 m ;</b>
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

**Satul CRÂNGURILE DE JOS - UTR nr. 4**

**UTR 4A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DC 47, DC 91A, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L : POT<sub>max</sub> = 35 % / CUT<sub>max</sub> = 1,0 / RH<sub>max</sub> = P+1+M / H<sub>max</sub> cornișa = 8 m / H<sub>max</sub> coama = 12 m ;</b>
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

**Satul PĂTROAIA VALE - UTR nr. 5**

**UTR 5A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DC 91A, DC 91B, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcela noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L : POT</b> max = 35 % / <b>CUT</b> max = 1,0 / <b>RH</b> max = P+1+M / <b>H</b> max cornișa = 8 m / <b>H</b> max coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

**UTR 5B - nucleu central + zona pentru instituții publice și servicii de interes general (L,IS)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conform Anexa 1) ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu <b>PUZ</b> aprobat ; - conform profilului transversale propuse (Anexa 6 din PUG) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	<b>Pentru locuințe și anexe</b> , conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m <b>Pentru instituții publice și servicii</b> Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m - pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 5 m Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L : POT</b> max = 40 % / <b>CUT</b> max = 1,0 / <b>RH</b> max = P+1+M / <b>H</b> max cornișa = 9 m / <b>H</b> max coama = 12 m ; <b>IS : POT</b> max = 40 % / <b>CUT</b> max = 1,2 / <b>RH</b> max = P+2 / <b>H</b> max cornișa = 10 m / <b>H</b> max coama = 14 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai în incinta ; - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- pentru locuințe - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi ; - pentru alte funcțiuni - 2 % - 20 % din suprafața parcelei ;

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## UTR 5D - zona activității industriale de producție, depozitare și transport ( I )

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- cu respectarea coerenței și caracterului fronturilor construite existente; - pe o poziție retrasă la min. 10 m față de aliniamentul existent sau propus ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu <b>PUZ</b> aprobat ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	- distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei - 10 m ; - distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>POT</b> max = 50 % / <b>CUT</b> max = 1,5 / <b>RH</b> max = <b>P+2</b> / <b>H</b> max cornișa = 12 m / <b>H</b> max coama = 15 m
<b>Parcaje</b>	În funcție de specificul activității, conform Anexa 5 din RGU, amplasate numai în incintă, după cum urmează : - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- spații verzi de protecție și ambientale - minim 20 % din suprafață a parcelei ;



## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## Satul POTLOGENI VALE - UTR nr. 6

## UTR 6A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DC 91B, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L : POT</b> max = 35 % / <b>CUT</b> max = 1,0 / <b>RH</b> max = P+1+M / <b>H</b> max cornișa = 8 m / <b>H</b> max coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

## UTR 6D - zona activități agricole și silvice și/sau industriale de producție, depozitare și transport (A,I)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DC 91B, străzi principale și secundare</b>	- cu respectarea zonei de protecție a drumurilor publice : DC-18 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul comunal - la min. 10 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- cu respectarea coerenței și caracterului fronturilor construite existente; - pe o poziție retrasă la min. 10 m față de aliniamentul existent sau propus ; - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu <b>PUZ</b> aprobat ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	- distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei - 10 m ; - distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>POT</b> max = 50 % / <b>CUT</b> max = 1,5 / <b>RH</b> max = P+2 / <b>H</b> max cornișa = 12 m / <b>H</b> max coama = 15 m
<b>Parcaje</b>	În funcție de specificul activității, conform Anexa 5 din RGU, amplasate numai în incintă, după cum urmează : - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp - parcaje publice de zona, în spațiul public ;
<b>Spații verzi</b>	- spații verzi de protecție și ambientale - minim 20 % din suprafața a parcelei ;

**Satul VOIA - UTR nr. 7**

**UTR 7A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DJ 702A, străzi principale și secundare</b> <b>Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA</b>	<b>Amplasarea față de drumurile publice</b> - cu respectarea zonei de protecție a drumurilor : DJ-20 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul județean - la min. 12 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax <b>Amplasarea fata de caile ferate din administrarea CNCF "CFR" SA</b> - cu respectarea zonei de siguranță și zonei de protecție a infrastructurii feroviare (20 m respectiv 100 m de o parte și de alta a axei căii ferate)
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : <b>POT</b> max = 35 % / <b>CUT</b> max = 1,0 / <b>RH</b> max = P+1+M / <b>H</b> max cornișa = 8 m / <b>H</b> max coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

**Satul PĂTROAIA DEAL - UTR nr. 8**

**UTR 8A - zona rezidențială - Funcțiune dominantă : locuințe și funcțiuni complementare (L)**

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DJ 702G, străzi principale și secundare</b>	<b>Amplasarea față de drumurile publice</b> - cu respectarea zonei de protecție a drumurilor : DJ-20 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ; Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU : - față de drumul județean - la min. 12 m din ax - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente) - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conf. Anexa 1) ;
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	Pentru locuințe și anexe, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor : - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m
<b>Parcelarea</b>	Parcele noi pentru locuințe - cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții pentru fiecare lot în parte, conform modelelor din Anexa 1 : a) front la stradă : min. 8 m pentru clădiri înșiruite ; min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate ; b) suprafața minimă a parcelei : 150 mp pentru clădiri înșiruite ; 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate ; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<b>L</b> : <b>POT</b> max = 35 % / <b>CUT</b> max = 1,0 / <b>RH</b> max = P+1+M / <b>H</b> max cornișa = 8 m / <b>H</b> max coama = 12 m ;
<b>Parcaje</b>	- parcaje și / sau garaje - după necesități , numai în interiorul parcelei - min. 2 locuri / locuință
<b>Spații verzi</b>	- minimum 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi sau neconstruite

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## UTR 8B - zona pentru instituții publice și servicii de interes general (IS)

<b>Amplasarea față de drumurile publice - aliniamentul propus față de : DJ 702G, străzi principale și secundare</b>	<p>Cu respectarea zonei de protecție a drumurilor :            DJ-20 m, de la marginile exterioare ale zonelor de siguranță ;            Aliniamentul propus - conform Anexa 6 din PUG și Anexă 1 din RLU :            - față de drumul județean - la min. 12 m din ax            - față de străzi principale - la min. 5,5 m din ax            - față de străzi secundare - la min. 3,0 m din ax</p>
<b>Amplasarea față de aliniament - alinierea construcțiilor</b>	<p>- înscrierea în regimul de aliniere existent (determinat de min. 3 clădiri existente)            - pe o poziție retrasă la min. 3 m față de aliniamentul existent sau propus (conform Anexa 1) ;            - pentru situațiile deosebite de încadrare - cu PUZ aprobat ;            - conform profilelor transversale propuse (Anexa 6 din PUG) ;</p>
<b>Amplasarea în interiorul parcelei - retrageri minime obligatorii</b>	<p><b>Pentru locuințe și anexe</b>, conform Anexa 1 - Modele de bază pentru locuire            Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor :            - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim izolat - min. 2 m            - pentru locuințe individuale pe lot amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 3 m            - pentru locuințe amplasate în regim închis (înșiruite) - min. 3 m la capete            Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 5 m  <b>Pentru instituții publice și servicii</b>            Distanțe față de limitele laterale ale parcelelor :            - pentru clădiri amplasate în regim izolat - min. 3 m            - pentru clădiri amplasate în regim cuplat (alipire la calcan) - min. 5 m            Distanțe față de limitele posterioare ale parcelelor - min. 10 m            Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă - min. 3 m</p>
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	<p><b>L</b> : POT<sub>max</sub> = 40 % / CUT<sub>max</sub> = 1,0 / RH<sub>max</sub> = P+1+M / H<sub>max</sub> cornișa = 9 m / H<sub>max</sub> coama = 12 m ;  <b>IS</b> : POT<sub>max</sub> = 40 % / CUT<sub>max</sub> = 1,2 / RH<sub>max</sub> = P+2 / H<sub>max</sub> cornișa = 10 m / H<sub>max</sub> coama = 14 m ;</p>
<b>Parcaje</b>	<p>- parcaje și/sau garaje - conform Anexa 5 din RGU , numai în incinta ;            - parcaje publice de zona, în spațiul public ;</p>
<b>Spații verzi</b>	<p>- pentru locuințe - min. 2 mp / locuitor ; 15 % - 25 % din ST pentru parcele noi ;            - pentru alte funcțiuni - 2 % - 20 % din suprafața parcelei ;</p>

## VOLUMUL 2 - RLU - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

## UTR Zp - zonele de protecție ale monumentelor istorice, construcții și gospodării tradiționale

## Reglementari specifice in incintele monumentelor istorice si in zonele de protectie

<b>Permisivități</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locuire și anexe ale locuinței, mic comerț, servicii-unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, spații plantate ambientale și de protecție, circulație carosabilă și pietonală, echipamente tehnico-edilitare, lucrări de amenajare a albiilor cursurilor de apă din zona</li> <li>- în incinta monumentului istoric se vor accepta numai reparațiile și lucrările de consolidare, restaurare, întreținere a clădirilor și spațiilor existente</li> <li>- protejarea și restaurarea crucilor de piatră, asigurarea stabilității, repunerea lor pe poziția inițială</li> </ul>
<b>Interdicții</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- non-aedificandi în incinta monumentului istoric</li> <li>- servicii-unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluantă de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc</li> <li>- se interzice divizarea parcelelor ;</li> <li>- se interzice dislocarea crucilor de pe locurile inițiale, vandalizarea acestora (lovire, sgrăfitare, murdărire)</li> </ul>
<b>Condiționare la autorizare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre monument ;</li> <li>- acoperișurile în patru ape ;</li> <li>- învelitoare : țiglă ceramică (olane), tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos ;</li> <li>- sunt interzise materialele nocive (ex.-azbociment, interzis prin lege) și materialele ce distonează grav cu mediul înconjurător și cu zona construită existentă (ex.-tabla ondulată de culoare albastră, materiale plastice)</li> <li>- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie ; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat ;</li> <li>- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;</li> <li>- se interzice divizarea parcelelor ;</li> <li>- mobilarea parcelelor va trebui să faciliteze o bună vizibilitate spre monument, pe teritoriul zonei de protecție</li> <li>- <b>pentru clădiri cu valoare arhitecturală</b> - măsuri de conservare, păstrare a stilului arhitectural și decorațiunilor specifice, renovare cu tehnici și materiale tradiționale;</li> <li>- autorizarea construcțiilor pe parcelele cu cruci de piatră se vor autoriza numai cu <b>avizul D.J.C. Dâmbovița</b></li> </ul>
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	L și IS : POT <sub>max</sub> = 30 % / CUT <sub>max</sub> = 0,6 / RH <sub>max</sub> = P+1 / H <sub>max</sub> cornișa = 6 m / H <sub>max</sub> coama = 8 m ;

## Reglementări privind construcțiile și gospodăriile tradiționale (cu valori arhitecturale și ambientale) aplicabile în incinte și în vecinătate

<b>Permisivități</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lucrări de restaurare, consolidare și conservare, reparații și renovare a construcțiilor valoroase existente, cu tehnici și materiale tradiționale, cu păstrarea stilului arhitectural și decorațiunilor specifice ;</li> </ul>
<b>Interdicții</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- divizarea parcelelor sau modificarea parcelarului tradițional specific zonei ;</li> <li>- se vor limita la maxim construcțiile noi în incintele clădirilor cu valori arhitecturale</li> </ul>
<b>Condiționare la autorizare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- în situația construirii pe parcelă fără demolarea vreunei construcții, autorizarea va fi condiționată de păstrarea unui raport volumetric și estetic echilibrat, în relație cu clădirile existente învecinate, fără a obtura vizibilitatea spre clădirile sau elementele valoroase ;</li> <li>- în situațiile critice, pentru degradări structurale majore, când clădirea nu mai poate fi păstrată, se admite realizarea unei clădiri noi în gabaritul și volumetria celei vechi, cu utilizarea unor materiale tradiționale, cu reconstituirea unor elemente arhitecturale specifice clădirii desființate, sau după modelele tradiționale valoroase din zonă ;</li> <li>- amplasarea clădirilor noi se va face fie pe amprenta clădirii dispărute, fie corelat cu vecinătățile construite, din punct de vedere al alinierii, orientării și corelării cu modul de amplasare a diverselor corpuri de clădiri de pe parcelă;</li> <li>- în situația construirii ca urmare a demolării vreunei construcții de pe parcela, la autorizare se va prezenta releveul și fișa istorică a clădirii ce se demolează, întocmită de personal atestat, și <b>avizul DJC. Dâmbovița</b></li> <li>- introducerea unor funcțiuni noi se va face, cu precădere, prin re-funcționalizarea clădirilor existente ;</li> <li>- se va respecta volumetria caracteristică zonei</li> <li>- acoperișurile în patru ape, învelitoare din țiglă ceramică, tablă plană de zinc (culoare gri mat), sau material lemnos ;</li> <li>- se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat</li> <li>- se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise.</li> </ul>
<b>Indicii și indicatorii urbanistici de densitate a construirii</b>	L și IS : POT <sub>max</sub> = 30 % / CUT <sub>max</sub> = 0,6 / RH <sub>max</sub> = P+1 / H <sub>max</sub> cornișa = 6 m / H <sub>max</sub> coama = 8 m ; - Se pot admite valorile actuale POT și CUT din zonele de protecție ;

Verificat,  
Arh. Dan NIȚESCU  
Arhitect urbanist atestat RUR



Întocmit,  
Arh. Luchian NIȚESCU

