

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORASULUI MAGURELE

## CUPRINS

Cap.	Denumire	Pag.
<b>I</b>	<b>PRESCRIPTII GENERALE</b>	<b>6</b>
I.1	DOMENIU DE APLICARE	6
I.2	CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII	6
I.3	CONDITII DE APLICARE	6
I.4	SITUATII SPECIALE DE DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	6
I.5	CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	7
I.6	DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	11
<b>II</b>	<b>PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA</b>	<b>13</b>
II.1	<b>M – ZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE</b>	<b>13</b>
II.1.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
II.1.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	14
II.1.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	16
II.1.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	19
II.1.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)	19
II.1.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	20

Cap.	Denumire	Pag.
II.1.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	20
II.1.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	21
II.1.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	21
II.1.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	24
II.1.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	26
II.1.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	26
II.1.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	27
II.1.b.10	SPATII PLANTATE	27
II.1.b.11	IMPREJMUIRI	28
II.1.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	28
II.1.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	28
II.1.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	30

<b>II.2</b>	<b>L – ZONA DE LOCUIT</b>	<b>30</b>
II.2.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	32
II.2.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	32
II.2.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	34
II.2.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	36
II.2.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	36
II.2.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	36
II.2.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	37
II.2.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	39
II.2.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	39
II.2.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	40
II.2.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	41
II.2.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	41
II.2.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	41
II.2.b.10	SPATII PLANTATE	42
II.2.b.11	IMPREJMUIRI	42
II.2.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	43
II.2.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	43
II.2.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	43

<b>II.3</b>	<b>I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE</b>	<b>43</b>
II.3.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	44
II.3.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	44
II.3.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	45
II.3.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	46
II.3.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	46
II.3.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	47

Cap.	Denumire	Pag.
II.3.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	47
II.3.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	48
II.3.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	48
II.3.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	49
II.3.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	50
II.3.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	51
II.3.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	51
II.3.b.10	SPATII PLANTATE	51
II.3.b.11	IMPREJMUIRI	52
II.3.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	52
II.3.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	52
II.3.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	52

II.4	V – ZONA SPATIILOR VERZI	52
II.4.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	53
II.4.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	53
II.4.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	53
II.4.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	53
II.4.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	53
II.4.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	54
II.4.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	54
II.4.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	54
II.4.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	54
II.4.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	54
II.4.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	55
II.4.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	55
II.4.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	55
II.4.b.10	SPATII PLANTATE	56
II.4.b.11	IMPREJMUIRI	56
II.4.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	56
II.4.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	56
II.4.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	56

II.5	T – ZONA TRANSPORTURILOR	57
II.5.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	57
II.5.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	57
II.5.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	58
II.5.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	59
II.5.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)	59
II.5.b1a	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TR	60
II.5.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	61

Cap.	Denumire	Pag.
II.5.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	48
II.5.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	62
II.5.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	62
II.5.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	62
II.5.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	62
II.5.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	62
II.5.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	62
II.5.b.10	SPATII PLANTATE	62
II.5.b.11	IMPREJMUIRI	63
II.5.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	63
II.5.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	63
II.5.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	63

<b>II.6</b>	<b>G – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE</b>	<b>63</b>
II.6.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	63
II.6.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	63
II.6.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	64
II.6.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	64
II.6.b.1	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	64
II.6.b.2	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	65
II.6.b.3	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	65
II.6.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	65
II.6.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	65
II.6.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	66
II.6.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	66
II.6.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	66
II.6.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	66
II.6.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE	67
II.6.b.11	IMPREJMUIRI	68
II.6.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	68
II.6.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	68
II.6.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	68

<b>II.7</b>	<b>S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA</b>	<b>68</b>
II.7.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	69
II.7.a.1	UTILIZĂRI ADMISE	69
II.7.a.2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	69
II.7.b	CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR	70
II.7.b.1-3	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	70
II.7.b.4	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA	70

Cap.	Denumire	Pag.
II.7.b.5	CIRCULATII SI ACCESE	70
II.7.b.6	STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	70
II.7.b.7	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA	70
II.7.b.8	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR	70
II.7.b.9	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA	71
II.7.b.10	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE	71
II.7.b.11	IMPREJMUIRI	71
II.7.c	POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	72
II.7.c.1	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	72
II.7.c.2	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	72

<b>II.8</b>	<b>EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN</b>	<b>72</b>
II.8.a	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	72

<b>III</b>	<b>RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE</b>	<b>74</b>
III.1	APE; RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE	74
III.2	ZONE INUNDABILE	75
III.3	MONUMENTE SI SITURI	76
III.4	ZONE DE PROTECTIE SANITARA	77
III.5	PADURI	82
III.6	TERENURI AGRICOLE	82
III.7	RESURSELE SUBSOLULUI	82
III.8	CONDII DE PROTECIE A REELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR	83
III.8.a	RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE	83
III.8.a	RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	84
III.8.a	RETELE ALIMENTARE DE GAZE NATURALE	85
III.9	CAI DE COMUNICATII	86

<b>I - PRESCRIPTII GENERALE</b>	
<b>1.1</b>	<b>DOMENIU DE APLICARE</b>
1.1.1	Prezentul regulament de urbanism este parte integrata a Planului Urbanistic General al orasului Magurele.
1.1.2	Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare, dimensionare si realizare a constructiilor atat in intravilanul comunei cat si in extravilan.
<b>1.2</b>	<b>CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII</b>
1.2.1	Prezentul Regulament Local de urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale si de Detaliu aprobate conform legii, anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin hotarari ale Consiliului Local Magurele, in masura in care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului Urbanistic General sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului National sau Judetean.
<b>1.3</b>	<b>CONDITII DE APLICARE</b>
1.3.1	Regulamentul Local de Urbanism preia si detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.
1.3.2	Prezentul regulament de urbanism are caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa, cu exceptia situatiilor speciale si derogarilor. In aceste cazuri se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.
1.3.3	In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamente aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate si aprobate conform legii.
1.3.4	In cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice
<b>1.4</b>	<b>SITUATII SPECIALE SI DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI</b>
1.4.1	Prin situatii speciale se inteleg: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelarile sau reparcelarile (dezmembrari si eventual recomasari in urma carora rezulta minim patru loturi destinate construirii);</li> <li>- instituirea, prin prezentul regulament, de interdictii de autorizare pana la intocmirea si aprobarea de planuri urbanistice de zona sau de detaliu;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insertia unor functiuni care influenteaza semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulatiei, asupra mediului etc)</li> <li>- operatiunile urbanistice importante, descrise la punctul 1.3.3</li> </ul>
1.4.2	Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.
1.4.3	Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise in urmatoarele situatii: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obiective cu destinatii semnificative</li> <li>- Dimensiuni si forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului</li> <li>- Conditii dificile de fundare</li> </ul>
1.4.4	Modalitatile de autorizare in cazul situatiilor speciale si derogarilor sunt urmatoarele: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modificare POT, CUT, distante fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, inaltime maxima admisa, suprafete in afara limitelor admise; parcelari fara crearea de drumuri, zone cu interdictie de construire pana la intocmirea de planuri urbanistice de detaliu – pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu</li> <li>- Modificari privind functiunile admise, regimul de construire, parcelari cu crearea de drumuri, parcelari pentru alte functiuni decat locuinte, modificari de trama stradala, alte operatiuni urbanistice complexe, zone cu interdictie de construire pana la intocmirea de planuri urbanistice de zona - pe baza unor Planuri Urbanistice de Zona.</li> </ul>
1.4.5	<p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai in conditiile in care reglementarile propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.</p> <p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale sau Planurile Urbanistice de Detaliu avizate si aprobate potrivit legislatiei in vigoare.</p> <p>Modificarea Regulamentului Local de Urbanism in ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local aferent.</p>
<b>1.5</b>	<b>CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR</b>
1.5.1	Orasul Magurele face parte din localitatile caracterizate prin solutii de echipare tehnico-edilitara in sistem centralizat si individual. In aceste conditii, la stabilirea conditiilor de constructibilitate se au in vedere, in afara criteriilor urbanistice, si conditiile sanitare.

Parcelile sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) Conditii generale:

Acces carosabil la drum public sau privat

fosa septica/instalatia de preepurare se poate amplasa la cel putin 10 m de ferestrele oricarei camera de locuit din locuinta proprie sau locuintele invecinate sau de orice put/fantana

putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibila sursa de poluare iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar

b) Conditii specifice urbanistice:

Conditii minime de constructibilitate	Regim de construire	U/M	Observatii
<b>Parcelari noi cu P – P+2 niveluri –conform R.G.U.</b>			
Front minim	Insiruit (c)	8 m	POT maxim in zone exclusiv rezidentiale cu P-P+2 niveluri = 35% pentru echipare colectiva canalizare si 30% pentru sistem individual canalizare (c) - canalizare in sistem centralizat, (fc) - cu bazin vidanjabil
	Cuplat, izolat	12 m	
Suprafata minima	Insiruit	200 mp(c)	
	Cuplat, izolat	250 mp(c) 500 mp(fc)	
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Cel putin egal		
Unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°			

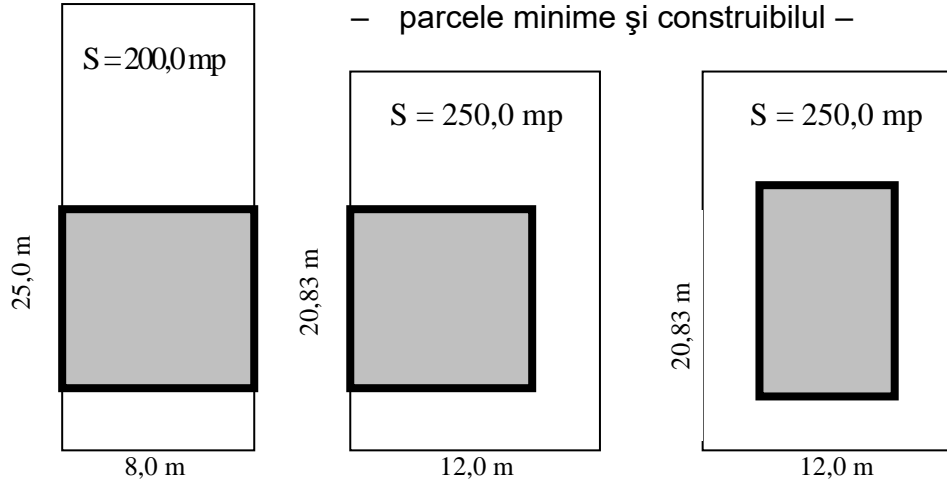
<b>Insertii in parcelari existente cu P – P+2 niveluri – conform PUG</b>			
Front minim	Insiruit	7 m	POT maxim in zone de locuinte cu P+1*-P+2 niveluri = 30% *Limitarea inaltimii este determinata de normele de insorire. Constructiile situate pe parcelele adiacente se amplaseaza cuplat sau la distanta egala sau mai mare ca inaltimea la streasina a celei mai inalte. (c) - canalizare in sistem centralizat, (fc) - cu bazin vidanjabil
	Cuplat	8 m	
	Izolot	10 m	
Suprafata minima	Insiruit	200 mp(c) 250 mp(fc)	
	Cuplat, izolat	250 mp(c) 300 mp(fc)	
Inaltime maxima	Insiruit	P+2	
	Cuplat	P+1*-P+2	
	Izolot	P*-P+2	
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Maxim 1/10		
Unghiul format de frontul la strada cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60° ÷ 120°			

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



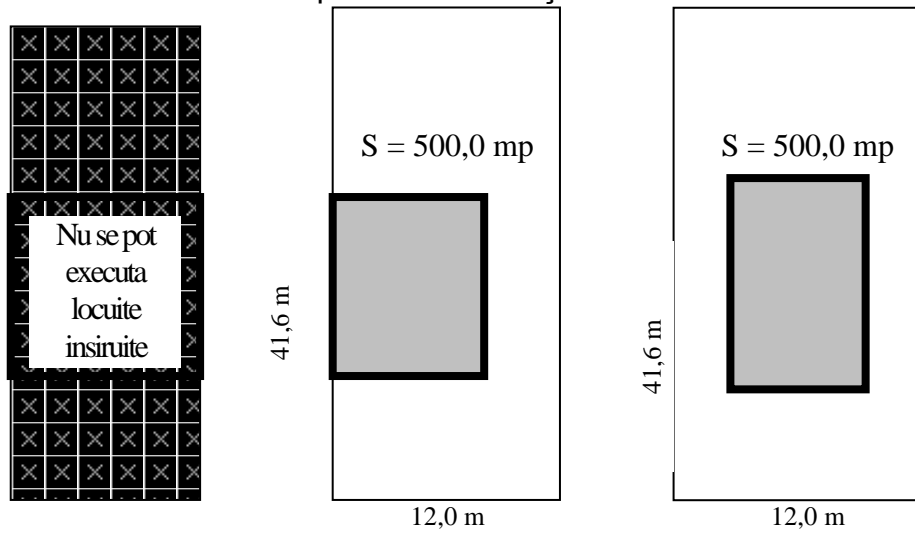
**PARCELĂRI NOI P-P+2 in zone cu echipare colectiva cu canalizare**

– parcele minime și construibilul –



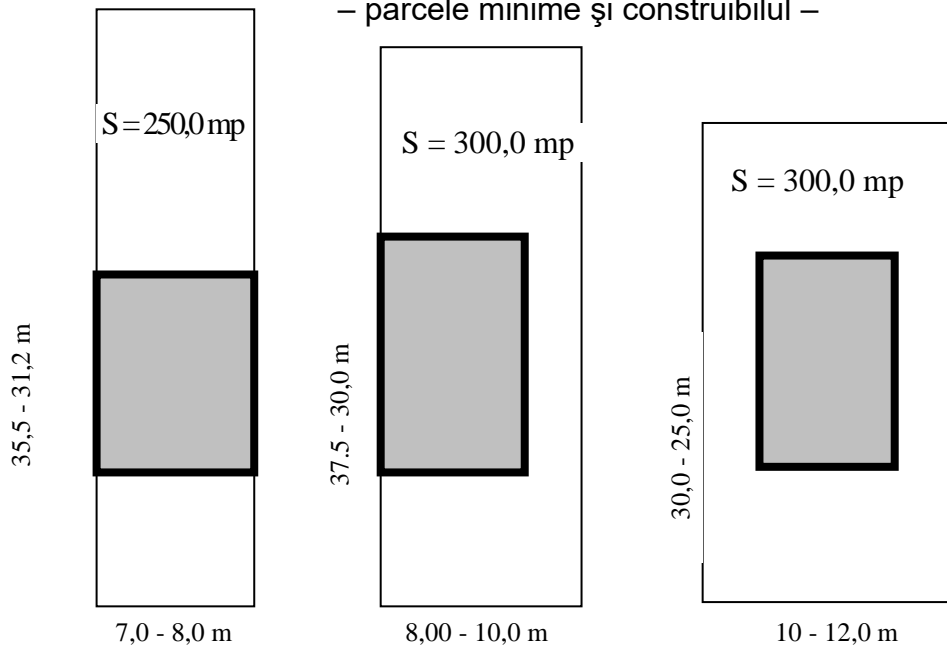
**PARCELĂRI NOI P-P+2 in zone fara echipare colectiva cu canalizare**

– parcele minime și construibilul –



**INSERTII IN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, in zone fara echipare colectiva cu canalizare**

– parcele minime și construibilul –



	<p><b>INSERTII IN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2, in zone <u>cu echipare colectiva cu canalizare</u> – parcele minime și construibilul –</b></p>
I.5.2	<p>Condițiile minime de construibilitate de la punctul I.5.1 sunt considerate pentru amplasarea de locuințe. Pentru alte funcțiuni condițiile minime de construibilitate prevăzute mai sus se modifică, potrivit reglementărilor specifice funcțiunilor respective, înscrise în Regulamentul General de Urbanism și în prezentul regulament.</p>
I.5.3	<p>Accesele la drumurile publice, prevăzute la punctul I.5.1, se pot realiza, pentru mai puțin de patru loturi destinate locuințelor unifamiliale, direct sau prin servitute. Servitutea de trecere trebuie să aibă o lățime minimă de 3,50 m.</p> <p>Pentru parcelările în adâncime, incluzând mai mult de patru loturi de locuințe fără acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, în baza unei documentații de urbanism aprobate, cu crearea de drumuri care fie vor fi cedate la domeniul public fie vor fi administrate în sistem privat, potrivit legii. Accesele carosabile pentru funcțiunile de servire publică se pot face numai direct din drumuri publice (vezi și capitolul CIRCULATII).</p>
I.5.4	<p>Parcelatele cu suprafața mai mică decât cea prevăzută la punctul I.5.1. pot deveni construibile numai prin comasare/asociere cu una dintre parcelele învecinate.</p>
I.5.5	<p>Pentru parcelele cu suprafețe peste 5000 mp, cele cu unghiuri mai mici (respectiv mai mari) decât cele prevăzute la punctul I.5.1 sau cu raportul laturilor peste 1/10 condițiile de construire se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Zona sau Planuri Urbanistice de Detaliu, după caz (vezi și punctul I.4.4)</p>
I.5.6	<p><b>Retragerea minimă față de una din limitele laterale - atunci când nu se realizează cuplarea pe hotar - poate fi de minim 0,90 m dacă zidul nu este prevăzut cu ferestre cu vedere și de minim 1,90 m dacă zidul este prevăzut cu ferestre cu vedere. Distanța față de hotarul opus nu va fi mai mică de 3,50 m. Aceste distanțe minime vor fi majorate de condițiile de însorire sau de separație funcțională detaliate la capitolul II.</b></p>

1.6	<b>DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA</b>
1.6.1	<p>Definirea unei unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:</p> <p>(1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari</p> <p>(2) regimul de construire (continuu, discontinuu)</p> <p>(3) inaltimea maxima admisa</p> <p>Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, deci la incadrarea terenului in alta categorie de UTR.</p>
1.6.2	Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:
1.6.2.1	<p><b>M – ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), activitati productive mici, nepoluante si locuinte</b></p> <p>UTR Me – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in care se mentine configuratia tesutului urban traditional</p> <p>UTR Mp subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in viitori poli de interes</p> <p>UTR Mph – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva cu P+5 - P+10 – in viitori poli de interes</p> <p>UTR Mem – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva in tesut urban traditional existent cu regim mediu de inaltime P+2 - P+4</p> <p>UTR Meh – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva in tesut urban traditional existent cu regim mediu de inaltime P+5 - P+10</p> <p>UTR Mpm – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva cu regim mediu de inaltime P+2 - P+4 niveluri, situate in noile extinderi</p> <p>UTR Ma – subzona functiuni mixte in spatii plantate - agrement, alimentatie publica, spatii cazare, locuinte cu densitate mica</p>
1.6.2.2	<p><b>L – ZONA DE LOCUIT</b></p> <p>UTR Le – subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate in tesutul existent (zone construite)</p>

	UTR Lp – subzona locuintelor individuale si (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite
	UTR Lpa - subzona locuintelor individuale cu P – P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare.
	UTR Lem – subzona locuintelor colective/semicolective cu P+2 – P+4 niveluri situate in tesutul existent
	UTR Lpm - subzona locuintelor colective cu P+5 – P+10 niveluri situate in noile extinderi sau in enclave neconstruite.
	UTR Leh - subzona locuintelor colective cu P+5 – P+10 niveluri situate in tesutul existent
	UTR Lph – subzona locuintelor colective cu P+5 – P+10 niveluri situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite
1.6.2.3	<b>I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE</b>
	UTR Ie - subzona unitatilor de depozitare, productive si de servicii edificate anterior anului 1990
	UTR Ic – subzona - cu caracter compact - a unitatilor productive industriale, de depozitare, servicii, comert en-gros si mic gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire
	UTR Id - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cu impact nesemnificativ asupra mediului si caracter dispersat
1.6.2.4	<b>V – ZONA SPATIILOR VERZI</b>
	UTR Vp – spatii verzi publice, fasii plantate, amenajari sportive
1.6.2.5	<b>T – ZONA TRANSPORTURILOR</b>
	UTR Tr – subzona circulatiei rutiere
	UTR Tf – subzona transporturilor feroviare
	UTR Ti – subzona infrastructurii de transport fluide, energie
1.6.2.6	<b>G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA</b>
	UTR G - subzona constructiilor si amenajarilor de gospodarie comunala
	UTR Gc – subzona cimitirelor
1.6.2.7	<b>S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA</b>
	UTR S – subzona cu destinatie speciala formata din: unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor, unitati de politie.

1.6.2.8	<b>EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN</b>
	UTR EXt - zone rezervate culoarelor de transport
	UTR EXf – Zone rezervate activitatilor forestiere
	UTR EXn – Zone rezervate terenurilor neproductive
1.7	NOTE
1.7.1	Planul de reglementari cu indicarea unitatilor teritoriale de referinta este prezentat la scara 1:10.000.
1.7.2	In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari excluderea: <ul style="list-style-type: none"> <li>- amplasarii spre strada a anexelor gospodaresti ale locuintelor cu exceptia garajelor;</li> <li>- amplasarii spre strada a depozitelor, cu exceptia cazurilor in care se asigura un aspect arhitectural de calitate;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amplasarii constructiilor cu fatada posterioara sau cu ziduri oarbe spre strada;</li> <li>- folosirea de finisaje si culori care sa degradeze imaginea strazii.</li> </ul>
1.7.3	Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si protectie a infrastructurii.

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

II.1	<b>M – ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, alimentatie publica, spatii de cazare, spatii de recreere), activitati productive mici, cu impact redus asupra mediului si locuinte</b>  <b>Include si functiunile cu caracter de centralitate si reprezentativitate la nivelul orasului.</b>
II.1.1	UTR Me – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in care se mentine configuratia tesutului urban traditional (existente) cu regim de inaltime P – P+2 niveluri.  Zona s-a dezvoltat de-a lungul timpului de-a lungul arterelor principale de circulatie.  Ca fond construit este formata, in mare parte, din cladiri de locuit, convertibile in spatii cu alte functiuni.

II.1.2	UTR Mp - subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in viitori poli de interes cu regim de inaltime P – P+2 niveluri.
II.1.3	UTR Ma – subzona functiuni mixte in spatii plantate – agrement, alimentatie publica, spatii cazare, locuinte cu densitate mica cu regim de inaltime P – P+2 niveluri.
	Pentru subzonele Me si Mp sunt prevazute reglementari comune, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel.
II.1.4	UTR Mem – subzona functiuni mixte-institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in care se mentine configuratia tesutului urban traditional existent, cu regim mediu de inaltime P+2 – P+4.
II.1.5	UTR Mpm – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva cu regim mediu de inaltime P+2 - P+4 niveluri, situate in noile extinderi
II.1.6	UTR Meh – subzona functiuni mixte-institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire – in care se mentine configuratia tesutului urban traditional existent, cu regim de inaltime P+5 – P+10.
II.1.7	UTR Mph – subzona functiuni mixte – institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, comert, locuire colectiva in tesutul urban existent cu P+5 - P+10
	<b>Pentru zonele Mem si Meh</b>
II.1.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.1.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.1.a.1.a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instituții, servicii și echipamente publice;</li> <li>- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii</li> <li>- servicii sociale, colective și personale;</li> <li>- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</li> <li>- lăcașuri de cult;</li> <li>- spatii pentru invatamant;</li> <li>- spatii sociale si medicale;</li> <li>- comerț cu amănuntul;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcaje la sol sau multietajate;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- locuințe cu partiu obișnuit;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;</li> <li>- anexe gospodaresti ale locuintelor care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa;</li> </ul>
ll.1.a.1.b	<p>Pentru Mem, Meh, Mph si Mpm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instituții, servicii și echipamente publice;</li> <li>- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii</li> <li>- servicii sociale, colective și personale;</li> <li>- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</li> <li>- lăcașuri de cult;</li> <li>- spatii pentru invatamant (se recomanda ca gradinita si cresa sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna de suprafata minima de de teren de 100 mp pentru jocul copiilor);</li> <li>- spatii sociale si medicale (se recomanda un acces separat de cel al locatarilor);</li> <li>- comerț cu amănuntul;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare</li> <li>- parcaje la sol sau multietajate;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- locuințe cu partiu obișnuit;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.</li> </ul>
ll.1.a.1.c	<p>Pentru Ma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instituții, servicii și echipamente publice;</li> <li>- sedii ale unor firme, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- servicii financiar-bancare si de asigurari</li> <li>- servicii sociale, colective și personale;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spatii sociale si medicale;</li> <li>- comerț cu amănuntul;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- locuințe cu confort sporit;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.</li> <li>- anexe gospodaresti ale locuintelor care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa;</li> <li>- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa</li> <li>- sere de maxim 100 mp</li> </ul>
II.1.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.1.a.2a	<p>Pentru Me si Mp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteluri, moteluri;</li> <li>- spatii pentru spectacole;</li> <li>- sport și recreere în spații acoperite;</li> <li>- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;</li> <li>- activități manufacturiere, de productie mica si mijlocie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;</li> <li>- statii de intretinere auto capacitate de maxim 3 masini</li> <li>- depozitare cu desfacere mic gros</li> <li>- Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22.00 la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate si care pot produce astfel dezagremente locuitorilor;</li> <li>- functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate;</li> <li>- localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult.</li> <li>- amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza:</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;</li> <li>- pe drumul national si pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;</li> <li>- pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;</li> <li>- pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimei mentionate mai sus;</li> </ul> <p>Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10 metri de la aliniament.</p>
II.1.a.2b	<p>Pentru Mem, Meh, Mph si Mpm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoteluri;</li> <li>- spatii pentru spectacole;</li> <li>- sport și recreere în spații acoperite;</li> <li>- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;</li> <li>- crese, gradinite, scoli – cu regim special (se recomanda ca gradinita si cresa sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna de suprafata minima de de teren de 100 mp pentru jocul copiilor);</li> <li>- cabinete medicale – cu regim special (se recomanda un acces separat de cel al locatarilor);</li> </ul> <p>Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22.00 la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate si care pot produce astfel dezagremente locuitorilor;</li> <li>- functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste</li> </ul>

	<p>normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 100 m de locuinte si alte functiuni protejate;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localuri de alimentatie publica, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru invatamant si sanatate și de lacasuri de cult;</li> <li>- Amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> <li>- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;</li> <li>- pe drumul national si pe drumul judetean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;</li> <li>- pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate;</li> <li>- pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimei mentionate mai sus.</li> </ul> </li> </ul> <p>Amplasarea de echipamente de telecomunicatii cu inaltime ce depaseste inaltimea maxima admisa in zona se poate face cu conditia retragerii cu minim 10 metri de la aliniament;</p>
ll.1a2c	<p>Pentru Ma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoteluri, moteluri;</li> <li>- spatii pentru spectacole;</li> <li>- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc;</li> <li>- activități manufacturiere legate de activitatile turistice si de agrement, cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului;</li> <li>- sport si agrement in spatii acoperite sau descoperite.</li> <li>- Aceste tipuri de activitati se pot amplasa numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagremente locuitorilor;</li> <li>- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;</li> <li>- localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ și sănătate și de locuri de cult.</li> <li>- amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> <li>- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stănjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;</li> <li>- se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiți de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;</li> </ul> </li> </ul> <p>Amplasarea de echipamente de telecomunicații cu înălțime ce depășește înălțimea maximă admisă în zonă se poate face cu condiția retragerii cu minim 20 metri de la aliniament.</p>
II.1.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.1.b.1	<b>Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>
II.1.b.1.a	<p><b>In zonele existente Me se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu urmatoarele conditionari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafața minimă a parcelei construibile, pentru alte funcțiuni decât locuințe, este de 300 mp pentru racordare la rețele de canalizare și 500 m pentru echipamente individuale de canalizare;</li> </ul> <p>În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.</p> <p>Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</p>
II.1.b.1.b	In zonele de extindere – Mp și Ma – parcelele vor avea următoarele

	<p>caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafața minimă a parcelei construibile, pentru alte funcțiuni decat locuinte, este de 500 mp.</li> </ul> <p>În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;</p> <p>Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor insiruite dintre doua calcane laterale și de minim 18,00 m, în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</p>
II.1.b.2	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b></p>
	<p>Prin aliniament, în sensul prezentului regulament, se înțelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5. - Transporturi.</p> <p>Se va respecta caracterul zonelor existente prin mentinerea tipului traditional de aliniament.</p> <p>Echipeamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente.</p> <p>Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru clienți.</p> <p>La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.</p> <p>În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu excepția cazurilor de la punctul II.1.b.3.</p> <p>În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri.</p>
II.1.b.3	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p>
	<p>Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 6 metri.</p> <p>Clădirile (altele decât cele publice) se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament.</p> <p>În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și</p>

	<p>având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa, dar nu mai puțin de 3,5 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5 metri.</p> <p>Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, o incinta de gospodarie comunala, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <p>Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 metri.</p> <p>Clădirile - altele decăt cele publice - se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <p>Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor cu alte functiuni, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor.</p> <p>În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.</p>
II.1.b.4	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b></p>
	<p>Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte.</p> <p>distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală sau dacă se realizeaza un studiu de insorire in urma caruia rezulta ca se asigura minim doua ore de insorire pentru incaperile de locuit din toate locuintele.</p> <p>In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul II.1.b.3</p>
II.1.b.5	<p><b>CIRCULATII SI ACCESE</b></p>
II.1.b.5a	<p>Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; dupa caz, numarul si marimea acceselor se majoreaza potrivit specificului fiecarei functiuni, detaliat mai jos.</p> <p>Pentru constructia de locuinte este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire (latimea servituti find de</p>

	<p>minim 3,50 m). Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de trecere este de patru. (vezi capitolul ZONA DE LOCUIT).</p> <p>Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, daca aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri.</p> <p>Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.</p> <p>În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.</p> <p>Stabilirea numarului admis de accese din drumurile nationale, judetene sau comunale (clasificate), ca si localizarea acestora se vor face astfel încat sa nu afecteze fluenta circulatiei.</p>
II.1.b.5b	<p><u>Constructii administrative</u></p> <p>Constructiile vor fi prevazute cu accese carosabile directe, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se in vedere separarea de circulatia publica.</p> <p>Accesele carosabile vor fi, în masura posibilului, separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu.</p> <p>Accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente.</p> <p>Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.</p>
II.1.b.5c	<p><u>Constructii financiar-bancare</u></p> <p>Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din drumuri clasificate sau strazi de categoria I.</p> <p>Se vor asigura, in masura posibilului, accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.</p>
II.1.b.5d	<p><u>Constructii comerciale</u></p> <p>Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare (fac exceptie de la separarea acceselor constructiile cu suprafata comerciala mai mica de 50 mp.).</p> <p>In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;</li> <li>- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.</li> </ul>
II.1.b.5e	<p><u>Constructii de cult</u></p> <p>Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu</p>

	<p>reseaua de circulatie majora.</p>
ll.1.b.5f	<p><u>Constructii de cultura</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.</p> <p>In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alei carosabile in interiorul amplasamentului si parcajele aferente, in cazul in care accesul se face din drumuri clasificate;</li> <li>- parcaje necesare in interiorul amplasamentului, in cazul in care accesul se realizeaza direct din strazi.</li> </ul>
ll.1.b.5g	<p><u>Constructii de invatamant</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun.</p> <p>Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).</p>
ll.1.b.5h	<p><u>Constructii de sanatate</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand în domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.</p> <p>Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;</li> <li>- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.</li> </ul> <p>Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.</p>
ll.1.b.5i	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.</p> <p>In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- circulatia carosabila separata de cea pietonala;</li> <li>- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;</li> <li>- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;</li> </ul>

	- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.
II.1.b.5j	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere.</p>
II.1.b.5k	<p><u>Constructii de turism</u></p> <p>Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.</p> <p>Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.</p> <p>Numarul acceselor si conformarea lor se vor face in functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.</p>
II.1.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
II.1.b.6a	<p>Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.</p> <p>In mod excepțional, în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.</p>
II.1.b.6b	<p><u>Constructii administrative</u></p> <p>Vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 salariati plus un spor de 30% pentru invitati;</p> <p>Atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.</p>
II.1.b.6c	<p><u>Constructii financiar-bancare</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.</p> <p>In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.</p>
II.1.b.6d	<p><u>Constructii comerciale</u></p> <p>Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;</li> </ul>



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

II.1.b.6.i	<p align="center"><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, an functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;</li> <li>- pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane.</li> </ul> <p>La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p>
II.1.b.6.j	<p align="center"><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.</p> <p>Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</p>
II.1.b.6.k	<p align="center"><u>Constructii de turism</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.</p> <p>Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.</p>
II.1.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
	<p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.</p> <p>Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse.</p> <p>În intersecții se admite un nivel suplimentar.</p> <p>In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.</p>
II.1.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
	<p>Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;</p> <p>Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”.</p>

II.1.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații;</p> <p>Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.</p>
II.1.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
II.1.b.10a	<p>Pentru Me și Mp</p> <p>În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;</p> <p>Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;</p>
II.1.b.10a1	<p><u>Construcții administrative</u></p> <p>Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului</p>
II.1.b.10a2	<p><u>Construcții comerciale; Construcții financiar-bancare</u></p> <p>Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 5% din suprafața totală a terenului.</p>
II.1.b.10a3	<p><u>Construcții de cult</u></p> <p>Vor fi prevăzute spații verzi pe minimum 15% din suprafața terenului</p>
II.1.b.10a4	<p><u>Construcții de cultură și învățământ</u></p> <p>Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, de minim 20% din suprafața totală a terenului.</p>
II.1.b.10a5	<p><u>Construcții de sanătate</u></p> <p>Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil</p> <p>Pentru celelalte construcții din domeniul sănătății vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție - perimetral;</li> </ul>

	- parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.
II.1.b.10a6	<u>Constructii si amenajari sportive</u> Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10a7	<u>Constructii si amenajari de turism si agrement</u> Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10b	Pentru Ma Se aplica reglementarile de la Me si Mp cu urmatoarele exceptii:
II.1.b.10b1	<u>Constructii administrative</u> Vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 20% din suprafata terenului
II.1.b.10b2	<u>Constructii comerciale; Constructii financiar-bancare</u> Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curti interioare de minim 15% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.10b3	<u>Constructii de cult</u> Vor fi prevazute spatii verzi pe minimum 20% din suprafata terenului.
II.1.b.10b4	<u>Constructii de cultura si invatamant</u> Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, de minim 25% din suprafata totala a terenului.
II.1.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
	Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor
	se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;  Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
II.1.c	<b>Posibilitati maxime de ocupare a terenului</b>
II.1.c.1	<b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>
	<u>Conditii generale:</u>
II.1.c.1.a	Pentru Me si Mp P.O.T. maxim 50%

II.1.c.1.b	<p>Pentru Ma: P.O.T. maxim 40%</p>
II.1.c.1.c	<p>Pentru Mem si Mpm: P.O.T. maxim 35%</p>
II.1.c.1.d	<p>Pentru Meh si Mph – P+5 – P+10 : P.O.T. maxim 35%</p>
	<p><u>Conditii speciale:</u></p>
II.1.c.1.e	<p>Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.</p>
II.1.c.1.f	<p><u>Constructii destinate invatamantului</u></p> <p>Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în functie de capacitatea unitatii de învățământ, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona ocupata de constructie;</li> <li>- zona curții de recreatie, de regula asfaltata;</li> <li>- zona terenurilor si instalatiilor sportive;</li> <li>- zona verde, inclusiv gradina de flori.</li> </ul> <p>Pentru învățământul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.</p> <p>Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% teren ocupat de constructii</li> <li>- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.</li> </ul>
II.1.c.1.g	<p><u>Constructii de sanatate</u></p> <p>Capacitatea dispensarelor se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda în medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.</p> <p>Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale - constructii, circulati, spatii verzi - este de 5 mp/consultatie.</p> <p>Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la cladirile independente.</p> <p>Pentru constructiile de crese si crese speciale procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%. Amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 mp/copil pentru crese si de 40 mp/copil pentru cresele speciale organizate în patru zone:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zona ocupata de constructii;</li> <li>- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);</li> <li>- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;</li> <li>- zona verde de parc si alei.</li> </ul>
II.1.c.1.h	<p><u>Locuinte</u></p> <p>Pe parcelele pe care se amplaseaza exclusiv locuinte procentul de ocupare va fi cel specific zonei de locuit.</p>
II.1.c.2	<b>Coeficient maxim de utilizare a terenului</b>
II.1.c.2.a	<p>Pentru Me si Mp</p> <p>C.U.T. maxim: 2,0 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.b	<p>Pentru Ma:</p> <p>C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.c	<p>Pentru Mem si Mpm:</p> <p>C.U.T. maxim: 1,75 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.d	<p>Pentru Meh si Mph:</p> <p>C.U.T. maxim: 3,85 ACD/mp.teren</p>
II.1.c.2.e	Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului
II.1.c.2.f	<p><u>Locuinte</u></p> <p>Pe parcelele pe care se amplaseaza exclusiv locuinte coeficientul de utilizare va fi cel specific zonei de locuit.</p>
	<p>NOTA:</p> <p>Toate cerintele zonei de locuire se vor regasi in documentatiile P.U.Z., P.U.D., obligatorii in cadrul P.U.G.-lui orasului Magurele.</p>
II.2	<b>L – ZONA de LOCUIT</b>
	<p>Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:</p> <p><u>Funcțional</u></p> <p>Caracterul locuințelor: individuale, colective mici;</p> <p>Caracterul țesutului urban :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni</li> <li>- comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;</li> </ul>

## Morfologic

### Tipul parcelarului:

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

### Configurația în raport cu spațiul stradal:

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
  - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
  - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
  - volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
  - spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;
  - vechime: - exprima atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
  - calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,
- Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
  - menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
  - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
  - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de (comasare și) relotizare.

	<p>In condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizării, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobat cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc.; în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat</li> <li>- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință</li> <li>- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate mai sus.</li> </ul>
II.2.1	UTR Le – subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate în țesutul existent (zone construite)
II.2.2	UTR Lp – subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P-P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite
II.2.3	UTR Lpa - subzona locuințelor individuale mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare
II.2.4	UTR La - subzona locuințelor individuale de vacanță, a celor cu confort sporit cu P-P+2 niveluri în zone bogat plantate
II.2.5	UTR Leh – subzona locuințelor colective cu regim de înălțime P+5 - P+10 niveluri și servicii complementare zonelor de locuire, în țesut existent.
II.2.6	UTR Lph – subzona locuințelor colective cu maxim P+10 niveluri și servicii complementare zonelor de locuire, în noile extinderi sau enclave neconstruite.
II.2.7	UTR Lpm – subzona locuințelor cu regim de înălțime mediu P+2 – P+4 situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite
II.2.8	UTR Lem – subzona locuințelor colective/semicolective cu P+2 – P+4 niveluri situate în țesutul existent
	Reglementările sunt comune tuturor subzonelor, cu excepția cazurilor în care se specifică altfel.
II.2.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.2.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.2.a.1.a	<p>In zonele Le și Lpa și Lp</p> <p><u>- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;</u></p>



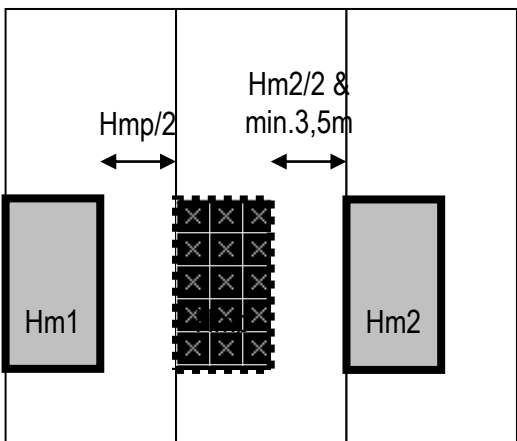
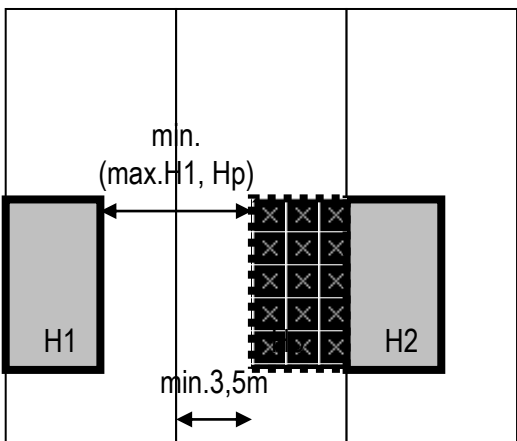
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;</li> <li>- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;</li> <li>- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;</li> <li>- sere de maxim 100 mp.</li> </ul>
II.2.a.1.b	<p>In zonele Leh și Lph</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe colective cu regim de înălțime P+5 - P+10;</li> <li>- la parterul locuințelor colective pot fi prevăzute spații pentru profesii libere;</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- parcaje subterane și/sau supraterane;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- farmacie;</li> <li>- echipamente publice;</li> <li>- unități medicale;</li> <li>- locuri de joacă;</li> <li>- acces auto și pietonal separat.</li> </ul>
II.2.a.1.c	<p>In zonele Lem și Lpm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe colective și/sau semicolective cu regim de înălțime P+2 - P+4, în regim de construire continuu sau discontinuu;</li> <li>- la parterul locuințelor colective pot fi prevăzute spații pentru profesii libere;</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- parcaje subterane dacă la sol nu se asigură norma de parcare;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- cressă, grădiniță, școală (se recomandă ca grădinița și cressă să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună de suprafața minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor);</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- farmacie;</li> <li>- echipamente publice;</li> <li>- unitati medicale umane si/sau veterinare (se recomanda ca acestea sa fie amplasate la parterul blocurilor si sa aiba un acces separat de cel al locatarilor);</li> <li>- locuri de joaca;</li> <li>- acces auto;</li> <li>- anexe ale locuintelor destinate agrementului (piscine).</li> </ul> <p>In cazul locuintelor semicolective pe lot sunt admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuinte cu regim de inaltime P+2 – P+4;</li> <li>- parcajele pentru locatari si vizitatori se asigura in incinta;</li> <li>- depozitarea gunoiului in vederea ridicarii lui de serviciile de salubritate se asigura in incinta;</li> <li>- locul de joaca in incinta;</li> <li>- suprafata lotului minim 2 000 mp.</li> </ul> <p>P.O.T. maxim – 35 % C.U.T. – 1,75</p>
II.2.a.1.d	<p>In zona La:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;</li> <li>- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 75 mp/unitate locativa;</li> <li>- anexe ale locuintei destinate agrementului (piscina, debarcader etc);</li> <li>- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;</li> <li>- sere de maxim 100 mp.</li> </ul>
II.2.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.2.a.2a	- parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 4 locuinte

	<p>izolate sau cuplate pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile art. I.4.4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca sa aiba acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;</li> </ul> <p>Amplasarea panourilor publicitare se poate face dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- numai in afara zonei de siguranta a drumurilor si fara sa stanjeneasca circulatia rutiera si pietonala si fara ca sa fie umbrite ferestrele locuintelor, scolilor si altor functiuni protejate; in zona de siguranta a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii retelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp</li> <li>- se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 8 m in zona de protectie a drumului numai pe baza unor studii de amplasament.</li> </ul>
<p>II2a2b</p>	<p>Pentru zona Le</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD și cu acordul vecinilor, daca nu sunt incluse in urmatoarele cazuri:</li> <li>- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate</li> <li>- functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;</li> <li>- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente;</li> <li>- latrina;</li> <li>- grajd pentru maxim doua animale mari sau 5 animale mici;</li> <li>- cotețe pentru maxim 10 pasari;</li> <li>- sere pentru productie de maxim 300 mp;</li> <li>- magazii, patule, adaposturi utilaje agricole si alte asemenea in suprafata insumata de maxim 250 mp;</li> <li>- se admit grupate, numai pe parcele de minim 1000 mp si la minim 50 m de zone exclusiv rezidentiale.</li> </ul>

II.2.a.2.c	<p>Pentru zonele Lp si La</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD și cu acordul vecinilor, dacă nu sunt incluse în următoarele cazuri:</li> <li>- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22.00, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate</li> <li>- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate</li> <li>- anexe gospodărești care produc murdărie sau posibile dezagremente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- grajd pentru maxim două animale mari,</li> <li>- cotețe pentru maxim 20 pasări</li> <li>- stupina cu maxim 5 familii albine,</li> <li>- se admit grupate, numai pe parcele de minim 1000 mp și la minim 20 m de amplasamentul locuințelor învecinate;</li> </ul> </li> </ul>
II.2.a.2.d	<p>Pentru zonele Leh, Lph, Lem și Lpm</p> <p>La parterul blocurilor vor putea fi create (dar nu în mod obligatoriu) și funcțiuni comerciale, servicii profesionale care să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22.00, să nu genereze noxe sau zgomote ce pot perturba odihna.</p> <p>Se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului numai pe baza unor studii de amplasament.</p>
II.2.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.2.b.1	<b>Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>
	<p>Se vor respecta condițiile de construibilitate de la punctul I.5.</p> <p>Pentru parcelele pe care se amplasează construcții cu alte funcțiuni permise se vor respecta condițiile de construibilitate de la punctul II.1.b.1</p> <p>În zonele existente se vor menține caracteristicile parcelarului din țesutul existent</p>
II.2.b.2	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b>
II.2.b.2.a	<p>Pentru definirea aliniamentului, condiții generale și amplasamentul construcțiilor cu alte funcțiuni permise vezi punctul II.1.b.2</p>
II.2.b.2.b	<p>În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu următoarele excepții:</p>

	<p>Nu se cupleaza locuinte cu anexe; se recomanda cuplarea anexelor</p> <p>Nu este obligatorie cuplarea (desi este recomandabila) în zone cu tesut traditional, in situatiile mentionate la punctul II.2.b.3.b</p> <p>Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat cu exceptia amplasamentelor situate la soseaua de centura;</p> <p>Alte anexe permise ale locuintelor se amplaseaza obligatoriu retrase de la aliniament si, pe cat posibil, intr-o pozitie din care sa nu fie percepute din strada</p>
II.2.b.2.c	<p>In zona Le:</p> <p>Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la soseaua a de centura sau DJ si de minim 3,0 metri la celelalte drumuri.</p>
II.2.b.2.d	<p>In zona Lp:</p> <p>Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la soseaua de centura sau DJ si de minim 3,0 metri la drumurile publice sau private. Retragera recomandată este de 5-6 m.</p>
II.2.b.2.e	<p>In zona La:</p> <p>Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri.</p>
II.2.b.2.f	<p>In zonele Leh, Lph, Lmh si Lem:</p> <p>Retragerea de la aliniament astfel incat intre fronturile construite distanta este egala sau mai mare decat inaltimea celei mai inalte cladiri.</p> <p>La cladirile cu magazine la parter retragerea de la aliniament va fi de 12 m, iar a celor fara magazine la ½ din inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 6m.</p>
II.2.b.3	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p>
II.2.b.3.a	<p>Conditii generale</p> <p><b>Pentru distantele minime admisibile vezi punctul I.5.6</b></p> <p>Pentru amplasarea cladirilor cu alte functiuni decat locuintele vezi punctul II.1.b.3</p> <p>Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela adiacenta este rezervata unei alte functiuni, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita laterala a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;</p>
II.2.b.3.a	<p><b>Clădirile - altele decat cele publice - se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;</b></p>

<p>II.2.b.3.b</p>	<p>In zonele Le si Lpa</p> <p>Clădirile se vor alipi la ambele calcane ale clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament cu conditia asigurarii accesului de interventie in curtea din spate;</p> <p>În zonele cu tesut traditional (parcele inguste cu locuinte tip vagon orientate spre sud sau est (orientarea favorabila), in cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate amplasa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alipita la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3,5 metri sau</li> <li>- se amplaseaza pastrand orientarea favorabila traditionala, pe hotarul opus calcanului existent sau la mai puțin de 2,0 metri de hotarul respectiv (vezi punctul I.5.6), cu conditia ca distanta fata de locuinta situata (potential amplasata) spre punctul cardinal nefavorabil sa nu fie mai mica decat inaltimea la streasina a locuintei propuse iar spre calcan distanta sa nu fie mai mica decat jumatare din inaltimea maxima a cladirii cu calcan (dar nu mai puțin de 3,5 m).</li> </ul> <p>În zonele cu parcele inguste (sub 12,0 m) locuintele se pot amplasa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cuplate la calcan (recomandabil);</li> <li>- in sistemul traditional descris mai sus - daca este posibil.</li> </ul> <p><b>Exemple de amplasare</b></p> <p><b>Varianta 1 - traditionala</b></p>  <p><b>Varianta 2 - recomandata</b></p> 
<p>II.2.b.3.c</p>	<p>In zonele Lp si La</p> <p>Locuintele se amplaseaza izolat sau cuplat, cu distanta minima fata de limitele laterale jumatare din inaltimea la streasina dar nu mai puțin de 3,5</p>

	<p>m. Distanța se poate reduce la 2,0 m pe una dintre laturi cu condiția ca distanța până la locuința învecinată să nu fie mai mică decât înălțimea la streasina a celei mai înalte.</p>
II.2.b.4	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b></p>
	<p>In zonele Le, Lp și La:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte</li> </ul> <p style="color: red;">distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit.</p> <p>In cazul cladirilor cu funcțiuni diferite, amplasate pe aceeași parcelă se aplică reglementările de la punctul II.1.b.3</p>
	<p>In zonele Leh, Lph, Lem și Lpm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanța între cladirile cu regim maxim de înălțime P+4 sau P+10 va fi egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri;</li> <li>- distanța dintr-o clădire se poate reduce până la jumătatea înălțimii celei mai înalte clădiri în urma întocmirii unui P.U.Z., care să cuprindă concluzii favorabile ale unui studiu de însorire conform Ordinului 536/97 al Ministerului Sănătății;</li> <li>- pentru cladirile cu destinație birouri, distanța între clădiri poate fi de 1/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri.</li> </ul>
II.2.b.5	<p><b>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b></p>
	<p>Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;</p> <p>Pentru construcția de locuințe este admis și accesul prin servitute, printr-o altă parcelă cu funcțiunea de locuire. Numărul maxim de parcele deservite de aceeași servitute de acces este de patru</p> <p>In cazul reparcelarilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate în adâncime accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundaturi după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;</li> <li>cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de antoarcere la capăt.</li> </ul> <p>Parcelările care necesită circulații carosabile mai lungi de 100 metri se vor soluționa cu drumuri.</p> <p>Circulațiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste circulații pot fi acceptate a fi incluse în domeniul public.</p>

	<p>In cazul in care parcelarea a fost executata fara respectarea conditiilor de gabarit pentru drumuri publice (sau fundaturi) drumurile "de servitute" vor fi inchise circulatiei publice. Astfel de accese nu pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public</p> <p><b>Se interzice executarea de noi parcelari fara a avea la baza documentatii de urbanism (PUZ sau PUD potrivit art.I.4.4) aprobate si fara respectarea acestora.</b></p> <p>In cazul parcelelor pentru locuinte insiruite se va prevedea si un acces secundar la curtile din spate cu alei semicarosabile cu latime minima de 3,5 metri si locuri de depasire</p> <p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri; accesul poate fi asigurat si printr-un gang</p> <p>Se pot realiza pasaje și curți comune, private, inchise circulatiei publice</p> <p>Pentru functiunile complementare etc se aplica corespunzator prevederile de la punctul II.1.b.5.</p>
	<p>In zonele Leh si Lph:</p> <p>La constructiile cu spatii comerciale la parter, circulatiile pentru aprovizionare vor fi separate de cele publice si vor avea asigurate spatii de manevra si stationare.</p>
II.2.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
	<p>Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;</p> <p>Pentru functiunile complementare etc se aplica corespunzator prevederile de la punctul II.1.b.6;</p> <p>Pentru locuintele colective se prevede cate un loc de parcare la 2 - 5 apartamente;</p> <p>Pentru locuintele semicolective se prevede cel putin un loc de parcare la doua apartamente;</p> <p>Pentru locuintele individuale se prevede cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului.</p>
	<p>In zonele Leh si Lph:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in cazul cladirilor numai de garsoniere se prevede cate un loc de parcare la 2-5 garsoniere + 10 % pentru vizitatori;</li> <li>- in cazul cladirilor de apartamente de 2-5 camere se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare apartament, plus 10 % pentru vizitatori;</li> <li>- la cladirile care au spatii comerciale la parter, pentru spatiile comerciale se vor aplica prevederile de la II.1.b.6.d, iar pentru partea de</li> </ul>



	<p>locuire se vor aplica prevederile de mai sus;</p> <p>- spațiile de parcare vor fi asigurate atât prin parcuri subterane cât și la sol sau supraterane.</p>
II.2.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
II.2.b.7.a	<p>Înălțimea maximă nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile opuse.</p> <p>În intersecții se admite un nivel suplimentar.</p> <p>În toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.</p>
II.2.b.7.b	<p>În zonele Le și Lpa</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 8,0 m la cornișă/streasina (excepție fac zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate anterior); poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.</p>
II.2.b.7.c	<p>În zonele Lp și La</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.</p>
II.2.b.7.d	<p>În zonele Leh și Lph</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă este de 35 de m.</p>
	<p>În zonele Lem și Lpm înălțimea maximă admisă este de maxim P+4, adică 15 m, care poate fi mai mică în zona Lem în funcție de regimul de înălțime existent în zona țesutului tradițional.</p>
II.2.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
	<p>Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura</p>
	<p>clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;</p> <p>Se recomandă acoperisurile tip șarpanta sau terasa;</p> <p>Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;</p> <p>Garajele sau alte corpuri de clădire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</p> <p>Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;</p> <p>Pentru funcțiuni complementare vezi punctul II.1.b.8.</p>
II.2.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>

	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care</p>
	<p>administrează resursele de apă;</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații;</p> <p>Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice</p>
II.2.b.10	<p><b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b></p>
	<p>Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</p> <p>Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;</p> <p>Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei</p> <p>Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.</p>
	<p>In zonele Leh și Lph</p> <p>Se va asigura un procent minim de 30 % spații verzi la sol, cu un arbore plantat la 100 mp spațiu verde.</p>
	<p>In zonele Le, Lpa, Lp</p> <p>Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei;</p> <p>Se va planta un arbore la 100 mp spațiu verde.</p>
	<p>In zona La</p> <p>Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;</p>
II.2.b.11	<p><b>IMPREJMUIRI</b></p>
	<p>Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;</p> <p>Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separarea ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separarea se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii</p>

	Pentru functiuni complementare se aplica corespunzator punctul II.1.b.11.
II.2.c	<b>Posibilitati maxime de ocupare a terenului</b>
II.2.c.1	<b>Procent maxim de ocupare a terenului</b>
	<p>Pentru Le P.O.T. maxim 30%</p> <p>Pentru Lpa, Lp: P.O.T. maxim 35% in zone cu solutie colectiva de canalizare P.O.T. maxim 30% in zone cu solutii indivduale de canalizare</p> <p>Pentru Leh, Lph, Lem si Lpm: P.O.T. maxim 35%</p> <p>Pentru La: P.O.T. maxim 20 %</p> <p>Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.1</p>
II.2.c.2	<b>Coefficient maxim de utilizare a terenului</b>
	<p>Pentru Le C.U.T. maxim: 0,8 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru Lpa, Lp, La: C.U.T. maxim: 1 ACD/mp.teren in zone cu solutie colectiva de canalizare C.U.T. maxim: 0,8 ACD/mp.teren in zone cu solutii indivduale de canalizare</p> <p>Vezi si cap.II.2.b.7</p> <p>Pentru Leh si Lph C.U.T. maxim 3,85 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru Lem si Lpm: C.U.T. maxim 1,75 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru functiuni complementare vezi cap. II.1.c.2</p>
	<p>NOTA:</p> <p>Toate cerintele zonei de locuire se vor regasi in documentatiile P.U.Z., P.U.D., obligatorii in cadrul P.U.G.-lui orasului Magurele.</p>
II.3	<b>I – ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE INDUSTRIALE SAU AGRICOLE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS SI MIC GROS, COMERT CU AMANUNTUL CU RAZA MARE DE SERVIRE</b>
	Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de

	<p>bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale sau agro-industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.</p> <p><u>Zona a fost divizata in urmatoarele subzone:</u></p>
II.3.1	<p>UTR Ie - subzona unitatilor de depozitare, productive si de servicii edificate anterior anului 1990.</p>
II.3.2	<p>UTR Ic – subzona - cu caracter compact - a unitatilor productive industriale, de depozitare, servicii, comert en-gros si mic gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire.</p>
II.3.3	<p>UTR Id - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii, cu impact nesemnificativ (in mod exceptional cu impact redus) asupra mediului si caracter dispersat; sunt existente sau stabilite printr-o documentatie de urbanism; pot fi situate in zona mixta sau in zona de locuit (exclus in zona La).</p>
II.3.a	<p><b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p>
II.3.a.1	<p><b>UTILIZĂRI ADMISE</b></p>
II.3.a.1.a	<p>Pentru Ie si Ic</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ și redus asupra mediului;</li> <li>- servicii pentru zona industrială, transporturi;</li> <li>- platforme logistice</li> <li>- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- parcaje la sol și multietajate;</li> <li>- stații de întreținere și reparații auto;</li> <li>- stații de alimentare carburanti;</li> <li>- comerț, alimentație publică și servicii personale;</li> <li>- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților</li> <li>- echipamente de telecomunicatii;</li> <li>- depozitare;</li> <li>- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comert mic gros, comert en-gros;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire (gen hipermarket);</li> <li>- parcaje la sol sau multietajate;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> </ul>
II.3.a.1.b	<p>Pentru Id:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact nesemnificativ asupra mediului, desfășurate în întreprinderi mici și mijlocii;</li> <li>- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- service și spalatorii auto cu maxim 5 posturi</li> <li>- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi;</li> <li>- parcaje la sol sau multietajate;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> </ul>
II.3.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.3.a.2a	<p>Pentru Ie și Ic</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- categoriile de activități industriale conform CAEN cu impact semnificativ asupra mediului, pe amplasamente situate la distanța necesară, potrivit normelor în vigoare, de funcțiunile protejate și fără a afecta alte activități de pe platforma industrială - după aprobarea studiului de impact;</li> <li>- zona dinspre calea ferată se recomandă a fi rezervată activităților ce necesită transport pe calea ferată</li> <li>- depozitarea de materiale refolosibile este permisă - dar nu la drumurile clasificate (DN, DJ)</li> <li>- este permisă amplasarea platformelor de precolectare a deșeurilor - dar nu la drumurile clasificate</li> <li>- amplasarea locuințelor de serviciu este permisă - dacă în vecinătate nu sunt amplasate activități cu impact semnificativ asupra mediului</li> <li>- amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează:</li> <li>- numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stănjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stalpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;</li> <li>- pe drumul național și pe drumul județean se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime</li> </ul>

	<p>maxima de 8 m in zona de protectie a drumului si cu suprafata maxima de 24 mp si inaltime maxima 12 m in afara zonei de protectie a drumului national; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la intrarea in localitate; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pe celelalte strazi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafata de maxim 12 mp (o fata) si inaltime maxima de 12 m in zona de protectie a drumului si dincolo de aceasta; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 75 m, socotiti de la amplasamentele deja autorizate sau, in lipsa acestora, de la capatul strazii; distanta se poate modifica pe baza unor studii de amplasament;</li> <li>- pentru panourile/firmele amplasate pe peretii cladirilor se admite depasirea suprafetei si inaltimii mentionate mai sus.</li> </ul>
II.3.a.2b	<p>Pentru Id</p> <p>In jurul zonei de locuire pe o distanta de 50 m se vor desfasura activitati de depozitare si servicii, dar nu de productie. Activitatile de depozitare si servicii se vor supune normelor de utilizare admise cu conditionari in zona M. Acolo unde exista enclave de locuire in zona industriala si de depozitare se va avea in vedere crearea unei zone de protectie fonica si vizuala formata din plantatii inalte, cu o latime de 15 m, pe suprafata destinata zonei de industrie si depozitare. Pe o zona de 50 m adiacenta zonei de locuire se pot desfasura activitati care sa nu creeze disconfort pentru locuire, poluare fonica, noxe sau pericol de incendiu. (Nu se vor amplasa depozite de substante explozive, usor volatile, chimice, urat mirositoare, usor perisabile, etc.). Se va respecta un program de lucru de pana la ora 22.00, un volum redus al traficului greu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- categoriile de activități industriale si de servicii desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii, cu impact redus asupra mediului, numai pe amplasamente situate la distanta prevazuta de norme fata de functiunile protejate si fara a afecta alte activitati din zona;</li> <li>- amplasarea de panouri publicitare - potrivit reglementarilor zonei adiacente.</li> </ul>
II.3.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.3.b.1	<b>Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)</b>
II.3.b.1.a	<p>In zonele existente Ie, Id se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent cu urmatoarele conditionari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafata minima a parcelei construibile este de 500 mp, cu un front la strada de minim 15 metri;</li> </ul>
II.3.b.1.b	<p>In zonele de extindere – Ic – parcelele vor avea urmatoarele caracteristici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafata minima a parcelei construibile este de 1000 mp cu</li> </ul>

	<p>deschidere de minim 30 m.</p> <p>- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;</p>
II.3.b.2	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b></p> <p>Prin aliniament, în sensul prezentului regulament, se înțelege aliniamentul reglementat al parcelei, potrivit capitolului II.5. - Transporturi.</p> <p>La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie având o lungime de minim 6 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.</p> <p>Construcțiile de producție, depozitare, grajduri, utilaje de mari dimensiuni vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri;</p> <p>Construcțiile de birouri, comerț, servicii vor fi retrase cu minim 5 m de la aliniament</p> <p>În cazul drumului național retragerea construcțiilor va fi de minim 22 m din axul Drumului național</p> <p>În cazul drumului județean retragerea va fi de minim 20m din axul drumului</p> <p>Amplasarea la aliniament nu este permisă decât în mod excepțional, pentru construcții cu caracter provizoriu.</p>
II.3.b.3	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe/streasina, dar nu mai puțin de 6 metri;</p> <p>În toate cazurile se va asigura retragerea necesară față de vecini, astfel încât să se asigure circulația auto grea pe minim trei laturi;</p> <p>Cuplarea pe hotar a construcțiilor de producție, servicii, depozitare, comerț se poate face numai cu construcții de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) și dacă se poate obține un ansamblu compozițional coerent</p> <p>Clădirile de birouri, locuințe de serviciu și altele asemenea se pot alina pe calcanele clădirilor învecinate cu funcțiuni similare, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament;</p> <p>În cazul în care parcela pe care se amplasează funcțiuni cu impact asupra mediului mai mare decât funcțiunile (existente sau reglementate) de pe proprietățile învecinate, distanțele față de limitele laterale și posterioare se măjorează la cel puțin 10 metri, dacă normele sanitare și de protecție a</p>

	<p>mediului nu prevad mai mult;</p> <p>Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de zona mixtă sau zona de locuinte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <p>Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor cu alte functiuni, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor</p> <p>În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.</p>
II.3.b.4	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b></p>
	<p>Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.</p> <p>distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 metri, numai în cazul în care ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau daca se realizeaza un studiu de insorire.</p> <p>In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul II.3.b.3</p>
II.3.b.5	<p><b>CIRCULATII SI ACCESE</b></p>
	<p>Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;</p> <p>Pentru productie si servicii industriale care nu necesita accesibilitate pentru public se poate admite, in mor exceptional, si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu industrie, latimea servitutii fiind de minim 4 m daca servitutea deserveste o singura parcela si minim 7 m daca serveste doua parcele. Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de trecere este de doua.</p> <p>Solutionarea accesului mai multor parcele pentru productie si servicii industriale, care nu necesita accesibilitate pentru public, din aceeasi servitute de trecere va fi reglementata printr-un PUZ si se va autoriza numai daca este reglementata prin contract administrarea ansamblului</p> <p>Pentru comert si alte functiuni care presupun accesul publicului accesul se va realiza exclusiv direct din drumurile publice, fiind exclus accesul prin servitute (sau alte tipuri de grevari)</p> <p>Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, daca aceasta nu beneficiaza de alt acces carosabil, se va prevedea o alee carosabila cu latimea de min. 3,50 metri;</p>



	<p>În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.</p> <p>Stabilirea numărului admis de acces din drumurile naționale, județene sau comunale (clasificate), ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.</p> <p>Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.</p> <p>În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;</li> <li>- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.</li> </ul> <p>Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 30,00 m;</li> <li>- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 30,00 m.</li> </ul>
II.3.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
II.3.b.6a	<p>Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;</p> <p>În mod excepțional, în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;</p>
II.3.b.6b	<p><u>Construcții industriale și de prestări servicii</u></p> <p>Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;</li> <li>- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.</li> </ul>
II.3.b.6c	<p><u>Construcții de birouri</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 salariați plus un spor de 30% pentru invitați, după caz;</li> <li>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.</li> </ul>

II.3.b.6d	<p align="center"><u>Constructii financiar-bancare</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti.</p> <p>In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate împreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.</p>
II.3.b.6e	<p align="center"><u>Constructii comerciale</u></p> <p>Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;</li> <li>- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;</li> <li>- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;</li> <li>- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;</li> </ul> <p>Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa (pentru localuri amplasate la D.N. se aplica raportul de un loc de parcare la 5 locuri la masa);</p> <p>La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.</p>
II.3.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
II.3.b.7a	<p>La înălțimea maximă admisibilă în zona poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.</p> <p>Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse.</p> <p>În intersecții se admite un nivel suplimentar.</p> <p>In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea.</p>
II.3.b.7b	<p>In zona Id</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15 m la cornișă/streasina.</p>
II.3.b.7c	<p>In zonele Ie si Ic</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15 m la cornișă/streasina;</p>

II.3.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
	<p>Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;</p> <p>Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”.</p>
II.3.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p> <p>Apa potabila din rețeaua publica nu poate fi utilizata in scop industrial.</p> <p>In cazul racordarii la rețeaua de canalizare apele provenite din procesele tehnologice vor fi obligatoriu preepurate.</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p> <p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații.</p> <p>Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.</p>
II.3.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
II.3.b.10.a	<p>Suprafata minima ocupata de spatiile verzi pentru functiunile industriale, de depozitare, servicii industriale si productie zootehnica este de 20% din suprafata incintei.</p> <p>In cazul dezmembrarii incintelor industriale procentul de spatii verzi se calculeaza la intreaga incinta si la fiecare parcela rezultata din dezmembrare.</p> <p>Spatiile verzi se vor amplasa de regula perimetral.</p> <p>In cazul in care sunt prevazute locuinte de serviciu acestea se vor separa prin perdele verzi de protectie de zonele de productie; in mod exceptional, locuinta paznicului poate sa nu fie separata cu perdele de protectie de restul incintei.</p> <p>Pentru incintele in care se desfasoara activitati cu impact semnificativ asupra mediului sau cu risc tehnologic spatiile verzi se vor amplasa obligatoriu perimetral, sub forma de perdele de protectie.</p> <p>Pentru celelalte destinatii admise - vezi punctul II.1.b.10</p>

II.3.b.10.b	<p>Pentru Ie</p> <p>In cazul in care procentul existent de spatii verzi este sub procentul prevazut la punctul II.3.b.10.a se va pastra procentul existent</p>
II.3.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
	<p>Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;</p>
	<p>Este posibila cresterea inaltimei imprejmuirii peste cea prevazuta la alineatul precedent numai cu sisteme transparente, din ratiuni de securitate</p> <p>Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafata cuprinsa intre aliniamentul reglementat si aliniamentul constructiei ca terase pentru restaurante, cafenele etc.</p>
II.3.c	<b>POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.3.c.1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
	Conditii generale:
II.3.c.1.a	<p>Pentru Ie</p> <p>P.O.T. maxim 60%</p>
II.3.c.1.b	<p>Pentru Ic si Id:</p> <p>P.O.T. maxim 50%</p>
II.3.c.2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
II.3.c.2.a	<p>Pentru Ie</p> <p>C.U.T. maxim: 1,8 ACD/mp.teren</p>
II.3.c.2.b	<p>Pentru Ic si Id:</p> <p>C.U.T. maxim: 1,5 ACD/mp.teren</p>
II.4	<b>V – ZONA SPATIILOR VERZI</b>
	<p>Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal sau supracomunal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.</p> <p>Include doua subzone:</p>
II.4.1	UTR Vp – amenajari sportive.
II.4.2	UTR Ve – spatii verzi publice, fasii plantate,parcuri, gradini.
	<p>Pentru subzonele Vp si Ve sunt prevazute reglementari comune, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel.</p>

II.4.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.4.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.4.a.1.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spații plantate;</li> <li>- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;</li> <li>- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;</li> <li>- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;</li> <li>- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;</li> <li>- parcaje.</li> <li>- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.</li> </ul>
II.4.a.1.b	<p>Pentru Ve</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spații verzi;</li> <li>- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat</li> <li>- alte utilizari permise, potrivit legilor si normativelor in vigoare</li> </ul>
II.4.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.4.a.2.a	<p>Pentru Vp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 25% din suprafața totală.</li> <li>- clădirile și amenajările pentru diferite activități din grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.</li> </ul>
II.4.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.4.b.1	<b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</b>
II.4.b.1.a	<p>In zona Vp</p> <p>Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.</p>

II.4.b.1.b	In zona Ve Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.
II.4.b.2	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b>
II.4.b.2a	Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.2.
II.4.b.3	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>
	Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.3.
II.4.b.4	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b>
	Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; orientativ vezi II.1.b.4.
II.4.b.5	<b>CIRCULATII SI ACCESE</b>
II.4.b.5a	<ul style="list-style-type: none"> <li>- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.</li> <li>- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.</li> </ul> <p>În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.</p>
II.4.b.5b	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.</p> <p>In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- circulatia carosabila separata de cea pietonala;</li> <li>- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;</li> <li>- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;</li> <li>- alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.</li> </ul>
II.4.b.5c	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de întreținere.</p>
II.4.b.5d	Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.5.
II.4.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>

II.4.b.6a	Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
II.4.b.6b	<p><u>Constructii si amenajari sportive</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru stadioane, sali de antrenament, complexuri sportive - un loc de parcare la 5-20 de locuri;</li> <li>- pentru sali de competitii, popicării, poligoane de tir, patinoare - un loc de parcare la 30 de persoane.</li> </ul> <p>La cele rezultate mai sus se va adauga, în functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p>
II.4.b.6c	<p><u>Constructii si amenajari de agrement</u></p> <p>Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.</p> <p>Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</p>
II.4.b.6d	Pentru alte eventuale tipuri de constructii permise vezi II.1.b.6
II.4.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
	<p>Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 12 m la cornișă/streasina;</p> <p>Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse</p> <p>In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea</p>
II.4.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
	<p>Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;</li> </ul>
II.4.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
	<p>Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</p> <p>Se recomanda asigurarea iluminatului public in zonele deschise publicului.</p> <p>Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p> <p>Nu sunt admise closetele uscate.</p>

	<p>Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații.</p> <p>Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare sau alei, fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.</p>
II.4.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
	<p>Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.</p> <p>Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <p>Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.</p>
II.4.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
	<p>Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor putea fi si opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri.</p> <p>Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.</p>
II.4.c	<b>POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.4.c.1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.4.c.1.a	<p>In zona Vp</p> <p>POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %;</p> <p>In bazele sportive POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .</p>
II.4.c.1.a	<p>In zona Ve</p> <p>Fara obiect</p>
II.4.c.2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
II.4.c.2.a	<p>In zona Vp</p> <p>C.U.T. maxim: 0,2 ACD/mp.teren</p> <p>In bazele sportive C.U.T. maxim: 0,35 ACD/mp.teren</p>
II.4.c.2.b	<p>In zona Ve</p>



	Fara obiect.
II.5	<b>T – ZONA TRANSPORTURILOR</b> continand caile de comunicatii rutiere si feroviare impreuna cu terenurile necesare activitatilor legate de transporturi
II.5.1	<p>UTR Tr – subzona transporturilor rutiere cu doua componente:</p> <p>Caile de transport rutier Trd compuse din:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inelul II de centura al orasului Bucuresti – cale rutiera de mare capacitate si viteza, rezervata exclusiv circulatiei autovehiculelor, care nu deserveste proprietatile riverane, cu intersectii denivelate si accese limitate, intrarea si iesirea autovehiculelor realizandu-se numai prin locuri special amenajate.</li> <li>- Drumul national – soseaua de centura;</li> <li>- Drumul judetean - DJ 401A;</li> <li>- Drum comunal – Dc 18, Dc 19, Dc 20;</li> <li>- Strazi de categoria I - S I – principale;</li> <li>- Strazi de categoria a II-a - S II – secundare;</li> </ul> <p>In sensul prezentului regulament zona drumului public cuprinde: ampriza drumului si zona de siguranta plus zona circulatiei pietonale si plantatiile de aliniament care pot sa se gaseasca sau nu in zona de siguranta a drumului.</p> <p>Unitatile de transporturi si transfer legate de transportul rutier- Trt nu sunt evidentiata ca zona separata ci se includ, de regula, in zona Ic.</p>
II.5.3	<p>UTR Tf</p> <p>Subzona transporturilor feroviare cu doua componente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caile de transport feroviar - Tff;</li> <li>- unitatile de transporturi si transfer legate de transportul feroviar- Tft.</li> </ul>
II.5.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.5.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.5.a.1.a	<p>Pentru Trd:</p> <p>Utilizarile permise pentru toate categoriile de drumuri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție impotriva poluarii)</li> <li>- rețele tehnico-edilitare;</li> <li>- spații verzi amenajate , inclusiv plantatii de aliniament;</li> <li>- lucrări de terasamente.</li> </ul>
II.5.a.1.a1	Pentru Dj 401A, Dc 18, Dc 19, Dc20 ,S I, S II:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;</li> <li>- cai de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni.</li> </ul>
II.5.a.1.a2	<p>Pentru S I, S II</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcaje adiacente drumului, benzi suplimentare pentru staționare.</li> </ul>
II.5.a.1.b	<p>Pentru Trt (cu amplasare de regula în zona Ic):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;</li> <li>- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile comunei, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;</li> <li>- vamă;</li> <li>- unități de producție și asamblare.</li> </ul>
II.5.a.1.c	<p>Pentru Tf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- căi de comunicație feroviara și construcțiile aferente (inclusiv pentru protecție împotriva poluării, gen ziduri antifonice)</li> <li>- stații de călători, de mărfuri și de triaj, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;</li> <li>- rețele tehnico-edilitare</li> <li>- spații verzi amenajate</li> <li>- lucrări de terasamente și infrastructură</li> <li>- drumuri tehnologice pentru întreținerea cailor ferate sau drumuri publice care pot fi utilizate și în scop tehnologic</li> </ul>
II.5.a.1.d	<p>Pentru Tft (cu amplasare în vecinătatea cailor ferate, cu extindere de regula în zona Ic):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;</li> <li>- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;</li> </ul>
II.5.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.5.a.2a	<p>Pentru Tr:</p> <p>Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);</li> <li>- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);</li> </ul>

	<p>Autorizarea amplasării panourilor publicitare în zona de siguranță și de protecție a drumurilor se poate face numai cu autorizația prealabilă a administratorului drumului și în condițiile descrise la II.1.a.2.a, II.1.a.2.b, II.3.a.2.a.</p>
II.5.a.2b	<p>Pentru Trt</p> <p>Numai cu acces din Soseaua de centură sau DJ 401A sau în vecinătatea acestora - în zona Ic:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise pe străzi, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;</li> <li>- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.).</li> </ul> <p>În zona Ic dar nu în vecinătatea unităților cu impact semnificativ asupra mediului sau cu riscuri tehnologice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere.</li> </ul>
II.5.a.2c	<p>Pentru Tf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;</li> <li>- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;</li> <li>- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;</li> </ul>
II.5.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.5.b.1	<b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)</b>
	<p>La acest capitol va fi tratat prospectul reglementat al cailor de comunicații</p>

	<p>Prospectul necesar al drumurilor determina aliniamentul reglementat al imprejmuirii, care se calculeaza fata de axul drumului. Axul drumului este in general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesita corectii ale unghiurilor si razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). In cazul in care aliniamentul actual al imprejmuirilor este mai mare decat cel normat aliniamentul reglementat al imprejmuirilor va fi aliniamentul existent.</p> <p>Sunt tratate atat caile de comunicatii din intravilan cat si cele din extravilan</p> <p>Pentru Subzonele Trt si Tft se vor vedea reglementarile de la cap. II.3.b.1.b</p>
II.5.b.1.a	<b>Caile de comunicatie rutiera Tr</b>
II.5.b.1.a1	<p>Autostrada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- profilul tipic in zona are platforma de 26 m; la aceasta se adauga zona de siguranta de minim 5 m de fiecare parte</li> </ul> <p>Zona de 50,0 m masurata de fiecare parte de la limita platformei constituie zona de interdictie de construire, care nu a fost introdusa in intravilan;</p> <p>De-a lungul viitoarei linii de centura (inelul 2) trama de drumuri de exploatare intrerupta de autostrada (inelul 2) va fi preluata de noi drumuri colectoare aflate de o parte si de alta a autostrazii, proiectarea drumurilor colectoare intrand in sarcina proiectantului si a beneficiarului. Aceste drumuri colectoare au fost prevazute prin prezentul P.U.G..</p>
II.5.b.1.a2	<p>Drumul national:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- platforma unui drum national principal este de 9,0 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele; in zona de siguranta, dincolo de sant, se recomanda infiintarea de plantatii de alinament pentru imbunatatirea microclimatului</li> <li>- aliniamentul minim al imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului in intravilanul existent la 01.01.1990 si la minim 14,0 m din axul drumului in zonele de extindere cu destinatie industriala, in vederea asigurarii posibilitatii de realizare a unei benzi suplimentare pentru traficul local</li> </ul>
II.5.b.1.a3	<p>Drumul judetean:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- platforma unui drum judetean este de 8-9 m, la care se adauga zona de siguranta si trotuarele;</li> <li>- aliniamentul imprejmuirilor va fi la 12,0 m din axul drumului.</li> </ul>
II.5.b.1.a4	<p>Drumurile vicinale (drumuri in extravilan care deservesc mai multe proprietati):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- platforma de 7,0 m pentru doua benzi de circulatie</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- platforma de 5,0 m pentru o banda de circulatie;</li> <li>- la acestea se adauga zonele de siguranta;</li> <li>- amplasarea imprejmuirilor se poate face la minim 5,50 m de axul drumurilor</li> </ul>
II.5.b.1.a5	<p>Strazile principale - cu doua benzi de circulatie, pentru trafic in dublu sens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au platforma drumului de 7,0 m si prospect total de minim 11,0 m;</li> <li>- aliniament minim al imprejmuirilor la 5,5 m din axul strazii;</li> <li>- pentru zonele mixte se recomanda marirea trotuarelor pentru 2-3 fluxuri de circulatie si, in consecinta, amplasarea gardurilor la minim 7,0 m din axul strazilor;</li> <li>- acolo unde prospectul actual este mai mare decat cel descris se va respecta prospectul actual</li> </ul>
II.5.b.1.a6	<p>Strazile secundare - cu o banda de circulatie, pentru trafic de intensitate redusa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au platforma drumului de 5-6 m si prospect total de 9,0 m;</li> <li>- amplasarea imprejmuirilor se va face la minim 4,5 m de axul drumului</li> </ul>
II.5.b.1b	<p>Caile de comunicatie feroviara Tf:</p>
	<p>Calea ferata de centura;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In zona de siguranta de 20,0 m din axul caii ferate, aflata sub interdictie de construire pentru alte constructii decat cele necesare circulatiei si sigurantei feroviare, se pot face exproprii pentru necesitatile de modernizare a caii ferate</li> <li>- Zona aflata in proprietatea publica a statului, in administrarea C.N.C.F. CFR este de cca. 11,0 m din axul caii ferate</li> </ul>
II.5.b.2	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b>
	Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1.
II.5.b.2a	<p>La soseaua de centura si la drumul judetean alinierea cladirilor se recomanda sa se faca la limita zonei de protectie a drumului, adica la 22,0 m, respectiv la 20,0 m din axul drumurilor,</p> <p>Distanta poate fi redusa sau majorata, potrivit prescriptiilor specifice, inscrise la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2, cu acordul administratorului drumului.</p>
II.5.b.2b	În cazul străzilor se vor respecta retragerile prevazute la capitolele II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2
II.5.b.2c	La calea ferata alinierea cladirilor va fi data de prescriptiile capitolului

	II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2, respectiv capitolelor II.1.b.3, II.2.b.3, II.3.b.3, cu respectarea reglementarilor avizului CFR si autorizatiei Ministerului Transporturilor
II.5.b.3	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>
II.5.b.3a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.3b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.3
II.4.b.4	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b>
II.5.b.4a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.4b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.4
II.5.b.5	<b>CIRCULATII SI ACCESE</b>
II.5.b.5a	Pentru drumuri si cai ferate - conform normativelor de specialitate;
II.5.b.5b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.5
II.5.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
II.5.b.6a	staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice; în cazul soselei de centura si al drumului judetean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice; - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților
II.5.b.6b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.6
II.5.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
II.5.b.7a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.7b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.7
II.5.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
II.5.b.8a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.b.8b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.8
II.5.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
II.5.b.9a	Pentru cai ferate - nu se aplica;
	Pentru drumuri este necesar sa se asigure: - iluminatul public; - colectarea apelor pluviale cu santuri.
II.5.b.9a	- <b>Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.9</b>
II.5.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
II.5.b.10a	Pentru Drumuri  Se pot executa - in primul rand pe drumurile intens circulat - plantatii de aliniament de-a lungul drumului, cu arbori amplasati la distante de

	<p>minim 15 m pentru specii cu coroana piramidala si minim 20 m pentru alte tipuri; latimea fasiei verzi necesare plantarii arborilor este de 1,0 m. Plantarea acestora se poate face si in ochiuri patrute amplasate pe trotuar, cu latura de 1,0 m sau ochiuri circulare cu diametrul de 1,0 m.</p> <p>Se pot amplasa fasii verzi de minim 0,50 m cu arbusti, gazon si flori, utile si pentru amplasarea stalpilor iluminatului public</p>
II.5.b.10b	<p>Pentru Cai ferate</p> <p>Necesitatea, amplasamentul si marimea plantatiilor de protectie se stabileste prin studii de specialitate</p>
II.5.b.10c	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10
II.5.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
II.5.b.10a	Imprejmuirile se amplaseaza pe aliniamentul reglementat
II.5.b.10b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.b.10
II.5.c	<b>POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.5.c.1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.5.c.1a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.c.1b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.c.1
II.5.c.2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
II.5.c.2a	Pentru drumuri si cai ferate - nu se aplica;
II.5.c.2b	Pentru subzonele Trt si Tft vezi capitolul II.3.c.2

II.6	<b>G – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate</b>
	<p>Această zonă este compusă din incinte specifice dar poate dispune și de diferite sedii/birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (M, L, I), respectând regulamentul acestora.</p> <p>Zona include doua subzone:</p>
II.6.1	UTR Ge - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
II.6.2	UTR Gc - subzona cimitirelor
II.5.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.6.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.6.a.1a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- birouri autonome;</li> <li>- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică,</li> </ul>

	<p>transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piețe comerciale;</li> </ul>
II.6.a.1.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cimitire</li> <li>- clădiri anexă cimitirelor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- capelă mortuară;</li> <li>- mausoleu - osuar;</li> <li>- circulații carosabile;</li> <li>- parcaje;</li> <li>- circulații pietonale;</li> <li>- plantații;</li> <li>- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.</li> </ul> </li> </ul>
II.6.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.6.a.2a	<p>Pentru Ge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;</li> </ul>
II.6.a.2b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,0 m; în interiorul zonei de protecție nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apa potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatică.</li> <li>- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.</li> </ul> <p>Crematorii se pot amplasa eventual numai la distanța stabilită prin studii de impact față de zona de locuit și zona mixtă.</p>
II.6.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.6.b.1	<b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORME, DIMENSIUNI)</b>
II.6.b.1.a	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.</li> <li>- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va putea elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;</li> <li>- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.</li> </ul>



II.6.b.2	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b>
	<p>Aliniamentul reglementat al parcelei a fost detaliat la capitolul II.5.b.1.</p> <p>Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta - respectiv II.1.b.2, II.2.b.2, II.3.b.2</p> <p>Amplasarea cladirilor tehnice si utilajelor se va face cu respectarea retragerilor specifice zonelor sus-menționate si pe cat posibil in pozitii puțin vizibile din drumurile principale</p>
II.6.b.3	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>
II.6.b.3a	<p>Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de gospodarie comunala si una din zonele M, L, V, S, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <p>În zonele I, Trt în cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, noua clădire se va cupla cu constructiile de pe parcelele alăturate dacă au funcțiuni similare și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) si daca se poate obtine un ansamblu compozitional coerent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 metri;</p> <p>Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <p>Pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe limitele laterale ale cladirilor, care sunt orientate spre locuintele situate la mai puțin de 10 metri distanta, se recomanda sa fie situat la minim 1,80 m de la pardoseala incaperilor.</p>
II.6.b.3b	<p>Pentru Gc</p> <p>Zona mormintelor se amplasează la minim 10,0 m față de împrejmuire; aceasta fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă.</p>
II.6.b.4	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b>
	<p>Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri;</p> <p>Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>In toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;</p>
II.6.b.5	<b>CIRCULATII SI ACCESE</b>
II.6.b.5a	Pentru Ge

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; în mod excepțional se admite accesul din drumuri aflate în proprietate și administrare privată pentru incintele tehnice care deserveșc exclusiv ansamblurile administrate în sistem privat</li> </ul>
II.6.b.5b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;</li> <li>- accesul în cimitire nu se poate face din drumul național sau din strazi de categoria a II-a</li> <li>- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;</li> </ul>
II.6.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;</li> <li>- în cazul drumului național și al drumului județean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;</li> <li>- - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.</li> </ul>
II.6.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
II.6.b.7.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;</li> </ul>
II.6.b.7.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelilor.</li> </ul>
II.6.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
II.6.b.8.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</li> <li>- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;</li> </ul>
II.6.b.8.b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.</li> </ul>
II.6.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
II.6.b.9.a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme</li> </ul>

	<p>exterioare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</li> <li>- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.</li> </ul>
II.6.b.9b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</li> <li>- se va asigura un punct sanitar;</li> <li>- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;</li> <li>- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regula la spațiul verde perimetral</li> </ul>
II.6.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
II.6.b.10a	<p>Pentru Ge</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;</li> <li>- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;</li> <li>- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;</li> <li>- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;</li> </ul>
II.6.b.10b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului. Fâșia verde perimetrală va avea o lățime de minim 10,0 m</li> </ul>
II.6.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
II.6.b.10a	<p>Pentru Ge</p> <p>Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;</p>

	<p>Este posibila cresterea inaltimei imprejuririi peste cea prevazuta la alineatul precedent, din ratiuni de securitate, numai cu sisteme transparente,</p> <p>In scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta</p>
II.6b.10b	<p>Pentru Gc</p> <p>Separarea spre strada a terenurilor se va putea face cu imprejuriri tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de maxim 2,00 metri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garduri transparente cu 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu;</li> <li>- garduri semi-opace sau opace.</li> </ul> <p>Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de 2,2 metr.</p>
II.6.c	<b>POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.5.c.1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.6.c.1a	<p>Pentru Ge</p> <p>POT maxim = 50%</p>
II.6.c.1b	<p>Pentru Gc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7 - 10 mp., din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii.</li> </ul>
II.6.c.2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
II.6.c.2a	<p>Pentru Ge</p> <p>CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren</p>
II.6.c.2b	<p>Pentru Gc</p> <p>CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren</p>

II.7	<b>S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA reunește unitatile speciale cu caracter urban precum si unitatile speciale amplasate dispersat in teritoriul administrativ</b>
	Zona include doua subzone:
II.7.1	UTR Si - subzona cu destinatie speciala cu caracter urban, putand include unitati militare, unitati apartinand serviciilor speciale, penitenciare, unitati ale inspectoratului pentru situatii de urgenta, unitati de politie
II.7.2	UTR Se - subzona unitatilor militare sau apartinand serviciilor speciale formand trupuri independente amplasate in teritoriul administrativ

II.7.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.7.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.7.a.1.a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unități militare sau unități aparținând serviciilor speciale compatibile cu amplasarea în localitate (de regula existente)</li> <li>- unități ale inspectoratului pentru situații de urgență,</li> <li>- unități de poliție</li> <li>- alte obiective considerate de importanta strategica, dupa caz</li> </ul> <p>In general este vorba de amplasamente existente ce se mentin.</p> <p>Zona alcătuită din unitățile militare, unități aparținând serviciilor speciale, antene radio, clădiri aparținând R.A.P.P.S sau clădiri proprietatea altui stat etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.</p> <p>Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 126/1992.</p>
II.7.a.1.b	<p>Pentru Se</p> <p>Obiective militare, unitati ale serviciilor speciale, ale ministerului de interne amplasate in extravilan.</p>
II.7.a.2	<b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>
II.7.a.2.a	<p>Pentru Si</p> <p>Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale aflate în intravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995.</p> <p>Fac excepție de la prevederile art. 2 - literele a) și b) din ordinul mai sus menționat lucrările de reparare a căilor de comunicație, a dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, a împrejurimilor și mobilierului urban, a amenajărilor de spații verzi, parcurilor, piețelor și a celorlate lucrări de amenajare a spațiilor publice.</p>
II.7.a.2.b	<p>Pentru Se</p> <p>Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995, art. 2 - litera a).</p>

II.7.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.7.b.1-3	<b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT, AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>
II.7.b.1-3a	<p>Pentru Si</p> <p>Amplasarea clădirilor administrative se va face cu respectarea retragerilor reglementate pentru zona în care se află incinta (II.1.b, II.2.b, II.3.b)</p> <p>Pentru alte tipuri de cladiri si instalatii se vor respecta reglementarile specifice</p>
II.7.b.1-3b	<p>Pentru Se</p> <p>Se vor respecta reglementarile specifice</p>
II.7.b.4	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b>
	Se vor respecta reglementarile specifice
II.7.b.5	<b>CIRCULATII SI ACCESE</b>
	Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, accesibila pentru vehicule grele
II.7.b.6	<b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;</li> <li>- în cazul drumului national si al drumului judetean, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;</li> <li>- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților</li> </ul>
II.7.b.7	<b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b>
II.7.b.7.a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor;</li> </ul>
II.7.b.7.b	<p>Pentru Se</p> <p>Se vor respecta reglementarile specifice</p>
II.7.b.8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
II.7.b.8.a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;</li> </ul>

II.7.b.8b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se va ține seama de caracterul funcțiunii</li> </ul>
II.7.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente în zona</li> <li>- se va asigura, după caz, preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</li> <li>- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</li> <li>- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regula la spațiul verde perimetral</li> </ul>
II.7.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
II.7.b.10a	<p>Pentru Si</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de minm 20%;</li> <li>- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;</li> <li>- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;</li> </ul>
II.7.b.10b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vor respecta reglementările specifice;</li> <li>- se recomanda plantații înalte perimetrare.</li> </ul>
II.7.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
II.7.b.10a	<p>Pentru Si</p> <p>Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;</li> <li>- din considerente urbanistice se recomandă ca, în cazul unităților care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, împrejmuirea transparentă să fie dublată spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.</li> <li>- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de</li> </ul>

	aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
II.7.b.10b	<p>Pentru Se</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu împrejmuiri opace sau semitransparente având înălțimi de maxim 2,40 metri;</li> <li>- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,4 metri;</li> <li>- este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatele precedente, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente,</li> </ul>
II.7.c	<b>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.7.c.1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.7.c.1.a	<p>Pentru Si</p> <p>POT maxim = 50%</p>
II.7.c.1.b	<p>Pentru Se</p> <p>Potrivit reglementarilor specifice</p>
II.7.c.2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
II.7.c.2.a	<p>Pentru Si</p> <p>CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren</p>
II.7.c.2.b	<p>Pentru Se</p> <p>Potrivit reglementarilor specifice</p>
II.8	<b>EX – ZONE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN reunește toate funcțiunile admise a se amplasa in afara intravilanului</b>
	<p>Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Magurele.</p> <p>Sunt incluse următoarele subzone:</p>
II.8.1	EXi - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică
II.8.2	EXa - Zone rezervate pentru activități agricole;
II.8.3	EXf - Zone rezervate pentru activități forestiere;
II.8.4	EXp - Zone de protecție stabilite prin diverse reglementari;
II.9.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.9.a.1	<p>Pentru EXi</p> <p>Circulații majore: autostrăzi, cai ferate;</p> <p>Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând</p>



	<p>culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport: electrice, apă, gaze naturale etc.</p> <p>Circulații locale (drumuri comunale, drumuri vicinale).</p> <p>incinte tehnice pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, salubritate - altele decât cele situate în zona Gg.</p> <p>Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se va face în baza unei documentații de urbanism aprobate și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu H.G.R. nr. 162/2002.</p> <p>Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate.</p>
II.9.a.2	<p>Pentru EXa</p> <p>Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).</p> <p>Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m; este permisă amplasarea unor sedii de firmă și anexe necesare exploatarei agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploatarei agricole se poate face după cum urmează:</p> <p>a. direct în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de bransare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp.</p> <p>b. pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzând zona teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent.</p> <p>Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate (vezi și cap.III). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.</p> <p>Insertia lucrărilor de infrastructură EXi în terenurile agricole se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului, a planurilor urbanistice sau a altor studii de specialitate necesare, aprobate în condițiile legii.</p>
II.8.a.3	Pentru EXf

	<p>Pe terenurile cu destinație forestieră se pot amplasa construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. Autorizarea executării altor construcții și amenajări pe terenuri cu destinație forestieră, având drept consecință reducerea suprafeței împadurite, este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor de specialitate, se pot amplasa în zona pădurilor și se pot face scoateri din circuitul silvic:</p> <p>a. pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, drumuri europene, naționale și județene, autostrăzi, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă.</p> <p>b. pentru construirea de obiective turistice cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;</p> <p>c. în scopul executării de lucrări, instalații și construcții necesare pentru gospodărirea fondului forestier sau de interes propriu, la cererea proprietarilor și cu aprobarea autorității publice centrale care răspunde de silvicultură;</p> <p>d. orice alte investiții cu caracter social, cultural, sportiv, medical și de cult, cu avizul autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.</p> <p>Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate de regulă la liziera pădurilor, cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.</p> <p>Autorizarea lucrărilor de infrastructură se face pe baza planurilor de amenajare a teritoriului (sau a planurilor urbanistice) aprobate în condițiile legii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor executate în interesul proprietarilor, altele decât cele necesare întreținerii și exploatarei silvice se face pe baza planurilor urbanistice zonale aprobate în condițiile legii.</p> <p>Executarea altor lucrări menționate la prezentul articol se poate face în baza unor studii de specialitate.</p>
II.8.a.4	<p>EXp - Zone de protecție stabilite prin diverse reglementări;</p> <p>Pentru zone de protecție vezi capitolul III</p>
III	<b>RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE</b>
	<p>Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere ale comunei;</p>
III.1	<b>APE; RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE</b>
	<p>Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.</p>

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul precedent este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

In jurul captarilor de apa, a puturilor si aductiunilor de apa se stabilesc zone de protectie potrivit normelor sanitare.

Se interzice deversarea apelor uzate in apele de suprafata sau in sol fara epurare prelabila.

III.2

### **ZONE INUNDABILE**

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

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

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

- asigurarea evacuarii apelor prin intermediul santurilor si, acolo unde exista, a canalelor de desecare. Obligatia creerii santurilor in lungul drumurilor publice revine primariei iar obligatia intretinerii santurilor si podetelor revine riveranilor.

In incintele cu administrare privata obligatia asigurarii scurgerii si colectarii apelor revine administratorului.

Autorizarea constructiilor in zone cu risc potential de inundare datorita excesului de precipitatii se poate face cu asumarea in scris, a consecintelor posibile de catre proprietari si numai daca proiectul de autorizare cuprinde toate masurile necesare asigurarii protectiei maxime:

- proiectare pe baza de studii geotehnice;
- verificarea proiectului la cerintele: rezistenta si stabilitate; siguranta in exploatare; igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului; izolatie termica, hidrofuga si economie de energie
- neexecutarea de subsoluri/demisoluri;
- ridicarea nivelului parterului, hidroizolare adecvata;
- sistematizarea terenului astfel incat, fara incalcarea

- codului civil, sa se asigure drenarea apei si protejarea constructiei.

In zonele cu risc potential de inundare se interzice amplasarea constructiilor cu risc de poluare iar cele existente se vor dezafecta

Se interzice astuparea canalelor de desecare si, acolo unde acest lucru s-a produs se vor lua masuri de refunctionalizare a acestora.

Se interzice orice incalcare a codului civil privitoare la scurgerea naturala a apelor.

Se interzice executarea de constructii in zonele cu exces de umiditate.

Sursele de apa de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie sa fie amplasate si construite astfel încât sa fie protejate contra siroirilor de ape si impotriva inundatiilor.

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

III.3

### **MONUMENTE SI SITURI**

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

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

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

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

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

Calitatea de monument istoric este marcata in mod obligatoriu pe

bunul imobil printr-un insemn amplasat de reprezentantii primariei, in conformitate cu normele metodologice de semnalizare a monumentelor istorice inscrise in Ordinul ministrului culturii si cultelor 2237/2004.

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

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

Pentru siturile arheologice se instituie o zona de protectie de 200 m de la marginea sitului.

De-a lungul raurilor Ciorogarla, Sabar, Arges se constituie o zona de protectie arheologica de 200 m stanga - dreapta, de la malurile raului, evidentiata in planuri.

In P.U.G.-ul de fata sunt evidentiata siturile din lista publicata in Monitorul Oficial de catre Ministerul Culturii.

Deoarece zonele de intravilan nou sunt importante ca intindere, se va urmari ca in cazul noilor investitii sa nu se distruga eventuale vestigii neidentificate inca.

Ministerul Culturii si Cultelor, prin Directia de Cultura a Judetului Ilfov, impreuna cu primaria orasului Magurele vor avea in vedere respectarea legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicata, a ordonantei 43/30.01.2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national si in principiu a intregii legislatii privind protejarea patrimoniului istoric si cultural.

In ceea ce priveste monumentele istorice, s-a intocmit Studiu Istoric pentru monumente istorice.

De asemenea a fost intocmit un Studiu Istoric al orasului Magurele.

Studiile de mai sus fac parte integranta din P.U.G. Magurele.

Atat siturile arheologice cat si monumentele istorice pot fi identificate pe teren cu ajutorul coordonatelor topografice in sistem Sterografic 1970.

Lista coordonatelor se regaseste in Studiul monumetelor istorice.

#### III.4 **ZONE DE PROTECTIE SANITARA**

Zonele de protectie sanitata se stabilesc prin studii de impact. In lipsa studiilor de impact, zonele de protectie sanitara sunt stabilite prin

Ordinul ministrului sanatatii nr.536/1997.

Intre întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, si teritoriile protejate invecinate, se asigura zone de protectie sanitara. Prin teritorii protejate, în sensul normelor sanitare, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihna si recreere, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

In cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distante, distantele minime de protectie sanitara, recomandate între zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare, sunt urmatoarele:

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare compacte, monobloc, mecano-biologice	-
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru	500 m

fermentarea nămolurilor	
Depozite controlate de reziduri solide (platforma de transfer)	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

Suprafetele de teren incluse în zonele de protectie sanitara pot fi exploatate agricol, cu exceptia culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante poluante (plumbul si compusii de plumb, fluorul si compusii sai, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vatamatoare pentru om sau animale.

Unitatile care, prin specificul activitatii lor, necesita protectie speciala (spitale, centre de sanatare, crese, gradinite, scoli, biblioteci, muzee etc.) se vor amplasa în asa fel încât sa li se asigure o zona de protectie de minimum 50 m fata de locuinte, de arterele de circulatie cu trafic intens sau de zonele aglomerate.

Adaposturile pentru cresterea animalelor în curtile persoanelor particulare (de cel mult 5 capete porcine si 5 capete bovine) se amplaseaza la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuinta invecinata si se exploateaza astfel încât sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

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

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

Administratia locala va asigura colectarea, îndeprtarea si neutralizarea reziduurilor stradale. Este interzisa depozitarea reziduurilor stradale, dupa

colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat.

Deseurile urbane trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile. În acest scop se vor asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticlă, material plastic, hârtie, deseuri predominant organice, biodegradabile etc.)

a) Deseuri menajere:

Deseurile predominant organice, biodegradabile se colectează astfel încât:

- orice risc sau disconfort creat de mirosuri, insecte, rozătoare să fie evitat;
- pe cât posibil să nu se amestece cu alte tipuri de deseuri;
- să se colecteze, pe cât posibil, deseuri fără substanțe poluante.

Deseurile voluminoase se colectează, se transportă și se tratează astfel încât să se permită reciclarea și re folosirea prin sortarea și tratarea separată a diferitelor componente din deșeurile voluminoase respectiv. Ele nu pot fi colectate în containerele obișnuite și de aceea agentul economic responsabil cu gestionarea deșeurilor va asigura ridicarea lor periodică și transportul lor cu mijloace adecvate. Populația va fi anunțată din timp asupra perioadei de colectare.

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

Se acceptă ca medicamentele să fie colectate și tratate împreună cu deseurile menajere obișnuite, dacă există siguranța că populația, în general, sau grupuri de populație nu au acces la locul unde acestea se depozitează.

b) Deseuri comerciale similare celor menajere:

Sistemul de colectare trebuie să urmeze, pe cât posibil, același principiu de reciclare a materialelor rezultate din unități comerciale, instituții publice, birouri, mică industrie, unități meșteșugărești, dacă aceste deseuri prezintă compoziție și proprietăți similare cu cele ale deșeurilor menajere.

c) Deseuri din parcuri și grădini:

Deseurile specifice, predominant vegetale, din parcuri și grădini, trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau, dacă nu este posibil, să fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se compostează resturile vegetale din alte surse.

d) Deseuri din pietre:



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

e) Deseuri din constructii:

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

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

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

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

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

Deseurile stradale urmeaza filiera de neutralizare a deseurilor menajere.

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

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

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

Depozitele de deseuri urbane, controlate, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel încât sa se realizeze conditii de

	<p>împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață, ape subterane, aer sau în mediul urban.</p> <p>Pentru orașul Magurele se recomandă soluționarea evacuării deșeurilor cu o stație de transfer de la care deșeurile să se transporte la unul dintre depozitele ecologice de deșuri.</p> <p>Sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere este permis numai cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.</p>
III.5	<p><b>PADURI</b></p>
	<p>Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Inspectoratului de regim silvic și vanatoare.</p> <p>Pentru alte condiții vezi capitolul II.8.a.3.</p>
III.6	<p><b>TERENURI AGRICOLE</b></p>
	<p>Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasă a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția cazurilor expres prevăzute în lege.</p> <p>Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.</p> <p>Pentru alte condiții vezi capitolul II.8.a.2.</p>
III.7	<p><b>RESURSELE SUBSOLULUI</b></p>
	<p>Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.</p> <p>În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.</p>

	<p>Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.</p>
III.8	<p><b>CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR</b></p>
III.8.a	<p><b>REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE</b></p> <p>STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;</li> <li>- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.</li> </ul> <p>Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății privind "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" stabilește:</p> <p>Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (art. 23):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent;</li> <li>- sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor;</li> <li>- sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.</li> </ul> <p>Norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (Art. 27):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea; în situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10,00 metri amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10,00 metri de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale etc.;</li> <li>- adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mic de 4,00 metri, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de minimum 0,70-1,00 metri deasupra solului și minimum 0,60 metri sub nivelul acestuia, în jurul</li> </ul>

	<p>fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;</p> <p>Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;</li> <li>- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;</li> <li>- canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;</li> <li>- în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide;</li> <li>- îndepărtarea apelor uzate 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 executate și amplasate conform normelor în vigoare.</li> </ul>
<b>III.8.b</b>	<b>REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ</b>
	<p>De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 m (min) - 40 m (max) pentru LEA 400 kV;</li> <li>- 10 m (min) - 25 m (max) pentru LEA 220 kV;</li> <li>- 6 m (min) - 20 m (max) pentru LEA 110 kV.</li> </ul> <p>Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate.</p> <p>Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele ANRE precum și cele din domeniile conexe.</p> <p>În principal se face referință la:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PE 101/85 - PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;</li> <li>• PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;</li> </ul>

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

Pentru actualizarea listei de reglementari se va consulta site-ul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Energiei [www.anre.ro](http://www.anre.ro)

III.8.c

### **REȚELELE DE GAZE NATURALE**

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

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

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

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

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

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

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ I6 - 86 și STAS nr. 8591/1-91:

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,00	3,00
Clădiri fără subsoluri	1,50	2,00
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,50	2,00
Conducte canalizare	1,00	1,50
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,60	0,60
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,00	1,00
Copaci	1,50	1,50
Stâlpi	0,50	0,50
Linii de cale ferată	5,50	5,50

Pentru actualizarea listei de reglementări se va consulta site-ul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Gazelor Naturale [www.anrgn.ro](http://www.anrgn.ro).

### III.9 CAI DE COMUNICATII

Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv imprejmuiri) pe terenurile rezervate pentru:

- realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
- realizare și modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare
- modernizării drumurilor existente

In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor, autostrăzilor și căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

Pentru alte conditii vezi capitolul II.5 si capitolul III.9.d

Fac parte integranta din drum: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, constructiile de aparare si consolidare, trotuarele, piste pentru ciclisti, locurile de parcare, oprire si stationare, indicatoarele de semnalizare rutiera si alte dotari pentru siguranta circulatiei, terenurile si plantatiile care fac parte din zona drumului. De asemenea, se considera ca facînd parte din drum cladirile de serviciu si orice alte constructii, amenajari sau instalatii destinate apararii sau exploatarii drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente.

Drumurile nationale judetene si comunale își pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate în vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii în curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate de lucrarile de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea. Limitele zonelor de siguranta ale drumurilor in cale curenta si aliniament sunt urmatoarele:

Drumuri situate la nivelul terenului	1,50 m	De la marginea exterioara a santurilor
Drumuri in rambleu	2,00 m	De la piciorul taluzului
Drumuri in debleu cu $H \leq 5,0$ m	3,00 m	De la marginea de sus a taluzului
Drumuri in debleu cu $H > 5,0$ m	5,00 m	De la marginea de sus a taluzului

Pe sectoarele de drumuri publice, care traverseaza localitatile, locuitorii sunt obligati sa întrețină santurile, rigolele, podetele de la intrările în curți, plantațiile, trotuarele sau caile pietonale din dreptul locuintelor si al terenurilor pe care le detin. Supravegherea îndeplinirii sau a neîndeplinirii acestor obligatii revine autoritatilor administratiei publice locale.

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

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

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

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

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

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



Pe drumurile publice sunt interzise:

a) competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere. Organizatorii poartă răspunderea și iau toate măsurile pentru siguranța traficului rutier și redarea ulterioară a drumului pentru circulația publică, în condițiile existente anterior organizării competiției;

b) intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roți sau pe senile, precum și pierderea, prin scurgerea din vehicule, în timpul transportului, de materiale de construcție sau de alte materii;

c) curățarea sau spălarea vehiculelor de pământ, de materiale sau de alte substanțe; aceasta se va realiza înainte de a pătrunde în drum și numai pe suprafețe special amenajate prin grija administratorului drumului;

d) scurgerea lubrifianților, a unor produse inflamabile, toxice sau de altă natură;

e) ocuparea, prin depozitare, a părții carosabile, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a santurilor, trotuarelor, pistelor și zonelor de siguranță a drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora;

f) circulația autovehiculelor pe acostamente, pe santuri, pe trotuare, pe spații de siguranță ale drumurilor ori pe banda mediană a autostrazilor;

g) circulația pe drumurile publice, modernizate, a vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu senile, fără bandaje de protecție, precum și transportul prin tarare a unor obiecte sau materiale; prin excepție este admisă circulația vehiculelor aparținând Ministerului Apărării Naționale sau Ministerului de Interne, în cazul în care nu există posibilitatea evitării drumurilor publice modernizate, cu acordul și în condițiile stabilite de administratorul acestora.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației. Pentru condiții specifice de amplasare vezi cap. II.1.a.2., II.2.a.2.

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

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

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

Zona de protectie a drumurilor este:

- autostrăzi - 50 m;
- drumuri naționale - 22 m;
- drumuri județene - 20 m;
- drumuri comunale - 18 m.

Arh. Valentina Dumitru