PRIMĂRIA ORAȘULUI CERNAVODĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CERNAVODĂ, JUDEȚUL CONSTANȚA

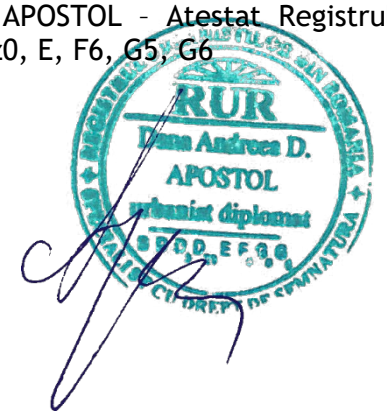
- VOLUMUL II – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –

PROIECTANT GENERAL: URBAN TEAM S.R.L.

OCTOMBRIE 2025

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	**Actualizare Plan Urbanistic General al orașului Cernavodă, județul Constanța** **VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**
Beneficiar:	**PRIMĂRIA ORAȘULUI CERNAVODĂ**
Proiectant general:	**SC URBAN TEAM SRL**
	Șef Proiect Complex: urb. Dana APOSTOL – Atestat Registrul Urbaniștilor, simboluri B, D, D3, Dz0, E, F6, G5, G6
	urb. Radu CĂPRARU
	urb. Raluca LEFCA
	urb. Andrei STAICU
	urb. Iulian STAN
	urb. Raluca VOICU
Manager de proiect:	dr. urb. Andreea NECȘULESCU
Număr contract:	36941 / 07.10.2024
Număr proiect:	2 / 2024
Data:	OCTOMBRIE 2025



CUPRINS

I. PRESCRIPȚII GENERALE 1

I.1. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI 1

I.2. DOMENIUL DE APLICARE 1

I.3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII 2

I.4. CONDIȚII DE APLICARE 3

I.5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 3

I.6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI 4

I.7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 5

I.8. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE 9

I.9. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI 15

I.10. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE 18

I.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI 22

I.12. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC 25

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE 27

II.1. ZONA DE LOCUIRE - L 27

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L - 29
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 31
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 40

II.2. ZONA MIXTĂ - M 41

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M - 42
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 46
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 57

II.3. ZONA DE SERVICII - IS 58

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS - 58
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 61
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 67

II.4. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A 68

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A - 69
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 71
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 76

II.5. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V 77

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – V - 77
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 79
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 81

II.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G 82

ECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – G - 82
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 84
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 88

II.7. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS..... 89

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – TDS - 90
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 91
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 92

II.8. ZONA TRANSPORTURILOR - T 93

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T - 93
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. .. 97
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. 99

II.9. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN 100

EX1 – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEELE AUTOSTRĂZII (INCLUSIV ZONA DE PROTECȚIE A ACESTEIA)..... 101
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – EX1 - 101
SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 102
EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE 104
EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE..... 105

III. ANEXE 107

III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI CERNAVODĂ 107

III.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR 111

III.3. LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ŞI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE 111

III.4. LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM DE RANG INFERIOR APROBATE ȘI INTEGRATE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG..... 112

III.5. GLOSAR TERMENI..... 113

I. PRESCRIPȚII GENERALE

I.1. SCOPUL DOCUMENTAȚIEI

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism are aplicabilitate la nivelul întregului teritoriu administrativ al orașului Cernavodă, ghidând dezvoltarea strategică a localității în acord cu potențialul acesteia și urmărind utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor prin stabilirea suitei de zone funcționale, unități teritoriale de referință și indicatori urbanistici adecvați.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la utilizarea terenurilor, amplasarea și gabaritarea volumelor construite, amenajări exterioare și plantații.

1.3. Autoritatea publică locală are datoria de a aplica permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism în vederea asigurării dezvoltării optime a localității de-a lungul perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General, scopul general urmărit fiind îmbunătățirii condițiilor de viață și respectării interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

I.2. DOMENIUL DE APLICARE

2.1. Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii.

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționat de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unui plan urbanistic zonal, aprobat potrivit legii.

2.2. La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minime;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

2.3. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

- Pentru toate tipurile de construcții de pe teritoriul administrativ al orașului prin autorizare directă de construire/ desființare în baza prevederilor prezentului Regulament;
- Pentru zone construite protejate, zona de protecție a monumentelor istorice și zone cu patrimoniu arheologic se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Constanța (DJC Constanța);

În cazul lucrărilor de construire în zone cu patrimoniu arheologic, vor fi permise intervenții numai după efectuarea unor cercetări arheologice preventive;

- Pentru construcțiile cu caracter militar și special autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege, cu avizul MAPN, MAI și SRI.

2.4. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

La construcțiile situate în afara zonelor construite protejate și zonelor de protecție a monumentelor istorice se pot executa fără autorizație de construire, următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori și terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii interioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, branșamente, și racordurile existente de orice fel aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/ prepararea apei calde menajere precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumului de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

I.3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism armonizează prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în valabilitate.

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

3.3. Planurile de urbanism zonale și de detaliu ce vor fi elaborate pe teritoriul orașului Cernavodă după adoptarea Planului Urbanistic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor și UTR-urilor propuse în acesta și vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

I.4. CONDIȚII DE APLICARE

4.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le adaptează și detaliază în funcție de specificul orașului Cernavodă.

4.2. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare ca pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

4.3. În zona de siguranță a Căi Ferate (20m) nu se vor realiza construcții definitive. Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a Căii Ferate (100m dreapta-stânga față de axul liniei CF) va fi avizată de CNCF CFR SA - Sucursala Regională CF Constanța.

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

4.5. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

I.5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, aliniere, distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT și alte elemente caracteristice specifice zonelor și subzonelor funcționale.

5.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor vor respecta prevederile legale în vigoare.

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

Prevederile nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

5.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

5.5. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări Urbanistice - parte integrantă a prezentei documentații.

I.6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI

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

Condiții minime de construibilitate	Regim de construire	U/m
PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI		
front minim	cuplat, izolat	15 metri
suprafața minimă	cuplat, izolat	500 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal	

6.2. Parcelele cu suprafața sub dimensiunile prevăzute de prezentul regulament, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

6.3. Parcelările rezultate din terenuri cu fostă destinație agricolă, vor respecta obligatoriu prevederile primului alineat al articolului I.6 din prezentul regulament.

6.4. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora şi aproba documentaţii P.U.D. pentru o gospodărie, sau P.U.Z. în cazul dezmembrărilor în 4 loturi sau mai mult.

6.5. În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

- Izolat - construcții care nu sunt alipite de limita parcelei pe nici una din limitele laterale

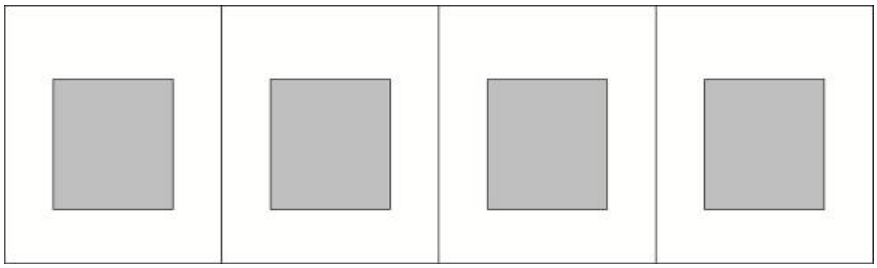


Figura nr. 1: Construcții izolate

- cuplat- construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) doar pe una din limitele laterale

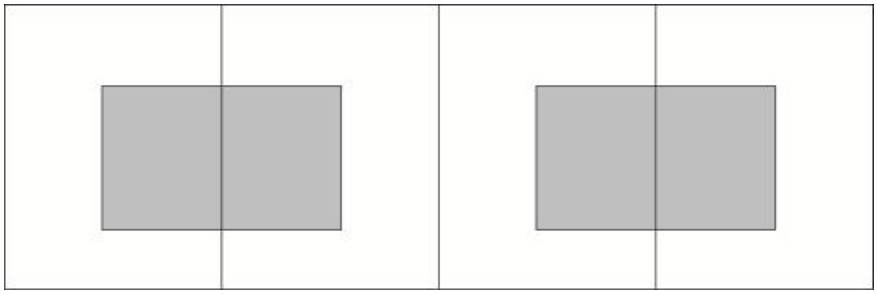


Figura nr. 2: Construcții cuplate

6.6. Reguli generale de conformare la teren:

- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona protejată sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul DMI;
- Este permisa divizarea unui lot in mai multe parcele alăturate care sa îndeplinească condițiile de construibilitate in conformitate cu respectarea Art. 47, alin. 3, 3^1 din Legea 350/ 2001, alineat introdus prin OUG 7/2011 aprobată prin Legea 13/2013).

6.7. Înălțimea construcțiilor și panta terenului

- Construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.
- Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă;
- Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale: Terenuri cu pantă accentuată sau cu ruperi de pantă mari la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie;
- In niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientata spre strada;
- Pe terenurile cu panta descendentă (terenurile care au zona cea mai înaltă pe latura dinspre stradă), prin reglementarea la nivelul UTR-urilor se pot admite niveluri suplimentare în zona joasă cu condiția ca nici un punct al cornișei/streșinii să nu depășească nivelul admis la stradă al cornișei.

I.7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

7.1. Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare UTR) este realizată conform planșei 3.2. Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință

7.2. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- înălțimea maximă admisă;
- sistem parcelar și mod de construire omogen;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic similar al imobilelor.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

7.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă trei criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a lacurilor sau în interiorul unor culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului, respectiv protecția sanitară a unor zone.);
- situate în zonele de extindere cu densitate joasă de construire.

7.4. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și subzone asimilate unităților teritoriale de referință:

Zona/ subzona funcțională		POTmax	CUTmax	RHmax
L- Zona de locuire				
L1A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri situate în enclave neconstruite		35%	0.70	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L1B - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în țesut constituit		35%	0.70	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L1C - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri, cu densitate redusă		30%	0.60	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L2A - Subzona locuințelor colective cu maxim P+2 niveluri		45%	1.35	P+2E (11,00 m la atic)
L2B - Subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri și densitate ridicată		45%	2.25	P+4E (17,50 m la atic)
L2C - Subzona locuințelor colective cu maxim P+8 niveluri și densitate ridicată		20%	1.80	P+8E (31,00 m la atic)
IS- Zonă instituții publice/ servicii/ comerț				
ISs – Subzonă instituții publice	Educație	25%	În funcție de specificul dotărilor	
	Sănătate	30%		
	Administrație publică	20%		
	Culte	80%		
	Cultură	80%		
Isc – Subzonă comerț și servicii	Comerț și servicii	70%	3.00	P+4E (15,00 m la cornișă)

Zona/ subzona funcțională		POTmax	CUTmax	RHmax
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		
M- Zonă mixtă				
M1 - Subzona mixtă locuire individuală / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri		- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 60%	1.20	P+1E (7,00m la cornișă)
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 35%	0.70	
M2 - Subzona mixtă locuire colectivă / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri		- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 60%	3.00	P+4E (17,50m la atic)
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 20%	1.00	
M3 - Subzona mixtă spații plantate / instituții publice / servicii / comerț, cu densitate redusa si clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri		35%	0.70	P+1E (7,00m la cornișă)
M4A - Subzona mixtă de turism, comerț, sport, agrement, parcuri și spații verzi amenajate – conform PUZ		50%	1.00	P+1E (8,00m la cornișă / atic)
M4B - Zona mixtă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, loisir, sport, servicii) – conform PUZ		50%	1.00	P+3E (14,00 m la cornișă / atic)
M5 - Subzona mixtă servicii, depozitare și unități de producție mici și mijlocii nepoluante		50%	2.50	P+4E (15,00m la cornișă)
A - Zonă activități productive				
A1 – Subzona activităților productive și de depozitare		50%	2.50	P+4E (15,00m la cornișă)
A2 - Subzona unităților agrozootehnice		50%	1.50	P + 2E (9,00m la cornișă)
A2A - Subzona unităților agrozootehnice si de servicii		50%	1.50	P + 2E (9,00m la cornișă)

Zona/ subzona funcțională	POTmax	CUTmax	RHmax
A3 - Subzona unități de producție aferente C.N.E.	Conform normelor specifice în vigoare		
V- Zonă spații verzi			
V1 – Păduri in intravilan	Fără obiect**		
V2 – Subzona spatii verzi de protecție, scuaruri si fâșii plantate			
V3 – Subzona spatii verzi publice, parcuri, grădini	10%	0.20	P+1***
V4 – Subzona spatii verzi sport/ agrement	50%	1.00	P+1***
TDS - Zona cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare		
T - Zonă căi de comunicație			
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră	Conform norme tehnice specifice		
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară			
T3 - Subzonă căi de comunicație navală			
G- Zonă gospodărie comunală			
G1 - Subzonă cimitire	P***** (5,00 m la cornișă)	15%****	0.15****
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform normelor tehnice și studiilor de specialitate		
*Mansardarea este permisă în volumul podului existent, fără modificarea formei și înălțimii acoperișului			
**În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate			
***Cu excepția instalațiilor			
****Doar pentru construcții			
*****Cu excepția bisericilor / capelelor, care pot depăși regim de înălțime reglementat			

Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

Prezentul regulament este realizat prin corelare cu cerințele Ordinului nr. 904 / 2023, armonizând standardizarea propusă în textul actului legislativ pentru codificarea zonelor și subzonelor funcționale în cadrul bazei de date urbane realizată în mediul de lucru GIS.

I.8. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE

8.1. MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

8.1.1. Lista monumentelor istorice din 2015

II – MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ				
Nr. crt.	**Cod LMI**	**Denumire**	**Adresă**	**Datare**
122	CT-I-m-A-02559.01	Valul de piatră	Din dreptul insulei Hinog și a Cetății Axiopolis, de pe malul drept al Dunării, la 3,25 km S de orașul Cernavodă	Sec. X, Epoca medieval timpurie
123	CT-I-s-A-02619	Situl arheologic de la Cernavodă, punct „Dealul Sofia”	„Dealul Sofia”, începând de la 100 m V de Primăria orașului până la malul Dunării	
124	CT-I-m-A-02619.01	Așezare	„Dealul Sofia”, începând de la 100 m V de Primăria orașului până la malul Dunării	Perioada de tranziție la epoca bronzului, cultura Cernavodă, fazele I, II, III
125	CT-I-m-A-02619.02	Așezare	„Dealul Sofia”, începând de la 100 m V de Primăria orașului până la malul Dunării	Neolitic, cultura Gumelnița
126	CT-I-s-A-02620	Situl arheologic de la Cernavodă, „Cetatea Axiopolis”	La 3 km S de Cernavodă, în fața insulei Hinog, pe malul drept al Dunării	
127	CT-I-m-A-02620.01	Cetatea Axiopolis	La 3 km S de Cernavodă, în fața insulei Hinog, pe malul drept al Dunării	Sec. IV.A. Chr. - sec. VII, Latène, epoca romană și bizantină
128	CT-I-m-A-02620.02	Necropola cetății Axiopolis	La 4,5 km de DJ 223 Cernavodă - Cochirleni și la 70 m V de Șosea	Sec. VI - VII, Epoca romano-bizantină
129	CT-I-m-A-02620.03	Tumul	La 4,5 km de DJ 223 Cernavodă - Cochirleni și la 70 m de șosea	Epoca antică
570	CT-II-m-A-02872	Podul Carul I cu statuile „Dorobanții”	Pod peste Dunăre, lângă gara CFR Cernavodă	1890 - 1895

II – MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ				
Nr. crt.	**Cod LMI**	**Denumire**	**Adresă**	**Datare**
571	CT-II-s-B-02875	Sit urban	Str. Dacia, Eminescu M., Ovidiu, Bălcescu N., Asachi Gh., Canalului, Călărași	
572	CT-II-m-A-02873	Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena”	Str. Canalului	1882 - 1895
573	CT-II-m-A-02874	Geamie	Str. Crișan 4	1756
574	CT-II-m-B-02876	Casă	Str. Dacia 5	1907
575	CT-II-m-B-02877	Casă cu spații comerciale	Str. Dacia 24	Sf. sec. XIX - Inc. sec. XX
576	CT-II-m-B-02878	Casă	Str. Dumbravei 15	Înc. sec. XX
577	CT-II-m-B-02879	Fosta școală	Str. Mircea cel Bătrân 7	Sf. sec. XIX - înc. sec. XX

8.1.2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

8.1.3. Toate documentațiile întocmite asupra monumentelor istorice, siturilor arheologice și zonele de protecție ale acestora vor fi transmise spre avizare la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

8.1.4. Orice intervenție asupra clădirilor cu valoare ambientală/arhitecturală, se va aviza la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.

8.1.5. Monumentele istorice, zonele protejate, zonele de protecție și construcțiile cu valoare ambientală/arhitecturală sunt identificate în cadrul Planșei nr. 3.1 Reglementări urbanistice.

8.1.6. Pentru zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice existente pe raza orașului Cernavodă se vor aplica următoarele reglementări:

- Respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor pe unități de peisaj (intravilanele existente, zona canalului și a nodurilor de circulație, zona Centralei atomo-nucleare și a parcului eolian, zona extravilanului agricol);
- Promovarea ocupării la stradă a loturilor ocupate cu locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, conservând raportul spațial construit-liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant;
- Adoptarea prin regulament, în cartierele tradițional constituite la începutul sec. XX, a unui regim maxim de înălțime de P-P+1-2E, cu eventuale accente P+3-4 armonizate compozițional cu construcții similare, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei dreptunghiulare, desfășurată în lungul

parcelei, cu latura scurtă către zona de acces și cu terase/pridvoare pe una sau două laturi ale casei și a locuințelor colective grupate);

- Promovarea utilizării unor materiale de construcție specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, olane, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape a construcțiilor individuale;
- Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru și verde la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej);
- Interzicerea folosirii la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii şi culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparțin așezările, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare la fațade, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro - a amplasării unor garduri masive şi opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.);
- Promovarea realizării unor împrejmuiri transparente sau semi-transparente a gospodăriilor individuale, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi; cu socluri din piatră naturală (circa 30-50 cm înălțime); între proprietăți gardurile vor fi opace până la 2,0 m înălțime;
- Restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) şi/sau a introducerii de lucarne, mai ales a celor supra-dimensionate;
- Amplificarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului;
- Impunerea amenajării minimale a spațiilor publice cu mobilier specific (bănci din lemn) și cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, nuiele, metal); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii;
- Protejarea perspectivelor vizuale înspre și dinspre zona canalului și a podurilor, fără interpunerea unor obiective de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice;
- Realizarea proiectelor de investiții (construiri sau desființări de orice tip) pe baza unor proiecte realizate de persoane fizice sau juridice cu drept autorizat de semnătură;

- Proiectele de intervenții la construcțiile care conservă tradiții de arhitectură, stil decorativ, materiale, metode constructive specifice vor fi supuse consultării unor specialiști atestați MC și DJC Constanța, în vederea autorizării.

8.1.7. Protecția elementelor valoroase presupune instituirea și aplicarea următoarelor moduri de acțiune care sunt complementare:

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale, a aliniamentelor istorice, a amplasării pe parcelă și față de vecinătăți, prin stabilirea modului de intervenție / construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului urban;
- protecția fondului construit și a amenajărilor valoroase - vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale, spațiile urbane - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări urbane și peisagere (trasee pietonale, mobilier urban, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

8.1.8. Se va asigura protecția și coerența spațială a ansamblurilor cu valoare de monument istoric, punerea în valoare și protejarea perspectivelor valoroase și a siluetei urbane, respectiv coerența volumetrică în cadrul noilor propuneri compoziționale, care să formeze fronturi unitare. În cazul construcțiilor noi se va ține cont de modul de construire al parcelelor de pe aceeași stradă, de organizarea compozițională și configurația urbană a străzii, fără a se obtura perspectivele valoroase.

8.1.9. Se va asigura coerența între spațiul construit și cel liber.

8.1.10. În cazul oricăror intervenții urbanistice se vor efectua, conform legislației în vigoare, cercetări arheologice, iar în cazul unor descoperiri arheologice, acestea se vor pune în evidență în funcție de amplasament și specific, prin intervenții și amenajări caracteristice.

8.1.11. Orice lucrări desfășurate în zona construită protejată se vor aviza de D.J.C., cu consultarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, pentru toate intervențiile de construire, reamenajare, etc.

8.2. SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor şi modul de construire:

8.2.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, siturile cunoscute și cercetate și zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a Ordonanței Guvernului 43/2000 republicată, a Legii 350/2001 și a prezentului regulament.

8.2.2. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene şi relee de telecomunicații, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum şi alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității şi indiferent de forma de proprietate a terenului, emiterea autorizației de construire se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

8.2.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 8.2.2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, vor putea demara numai după realizarea unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, în funcție de rezultatul acestuia, după descărcarea terenului de sarcină arheologică, atunci când aceasta se impune.

8.2.4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

8.2.5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform art. 7, lit. a) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată.

8.2.6. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, ori în zonele în care este susceptibilă prezența unor vestigii arheologice sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice din categoria arhitectură, considerate drept zone cu potențial arheologic reperat, definite conform art. 2, alin. 1), lit. j) din Ordonanța Guvernului 43/2000 republicată, necercetate încă printr-o săpătură arheologică, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și emiterea avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

8.2.7. Diagnosticul arheologic va avea drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

8.2.8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

8.2.9. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire/excavare.

8.2.10. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor

de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel şi întocmirea unui raport de specialitate.

8.2.11. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

8.2.12. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor art. 7, lit. a) și b) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

8.2.13. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

8.2.14. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor din România.

8.2.15. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 8.2.2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, obligă beneficiarul la sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive şi la obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

8.2.16. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Constanța, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

8.2.17. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Constanța. La emiterea acestui aviz, fundamentarea delimitării mai detaliate a siturilor arheologice sau a zonelor de protecție se va face pe baza unui diagnostic arheologic prealabil sau, după caz, a unei evaluări de teren.

8.2.18. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 12^4 din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

8.2.19. Pentru toate intervențiile / investițiile realizate în zone în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice, altele decât cele delimitate prin PUG (văile și terasele

principale ale râurilor, platouri natural fortificate, zone unde cartografia sau toponimia istorică sugerează prezența unor vestigii, etc.), Direcția Județeană pentru Cultură Constanța va putea solicita elaborarea unei evaluări de teren sau a unui diagnostic arheologic intruziv, ca parte a procedurii de emitere a acordului de mediu.

8.2.20. Construirea anexelor agricole din extravilan sau înființarea unor exploatații agricole care implică intervenții invazive asupra solului, construire unor parcuri fotovoltaice, a unor centrale electrice, ori a unor instalații eoliene în perimetrul sau în zonele de protecție ale terenurilor delimitate ca ZPCPA se vor putea realiza numai cu avizul conform al Ministerului Culturii, în conformitate cu prevederile art. 5, alin. (15) din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată, chiar și în cazul în care legislația din domeniul construcțiilor nu obligă la obținerea unei autorizații de construire.

8.2.21. Dezmembrarea parcelelor agricole din extravilan, în perimetrul sau în zonele de protecție ale terenurilor delimitate ca ZPCPA se vor putea realiza numai cu avizul / acordul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, pe baza unui Plan urbanistic zonal (PUZ) și a unor reguli clare de intervenție / construire incluse în Regulamentul Local de Urbanism, reguli prin care se vor asigura măsuri de protejare a patrimoniului arheologic.

8.2.22. Dispoziții tranzitorii şi finale - pentru suprafețele de teren din zona aferentă Cetății Axiopolis, delimitate ca ZPCPA, se va întocmi PUZ-CP.

8.2.23. Interdicții temporare de construire:

- Se interzice efectuarea de săpături la şi pentru amplasarea de construcții de orice fel în perimetrul ZPCPA, în lipsa cercetării arheologice preventive, a descărcării de sarcină arheologică și a avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, în conformitate cu fără respectarea art. 8.2.1 – 8.2.19.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona (subzona) respectivă și necesitatea realizării în zonă (subzonă) a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea directă a oricărui tip de lucrări.

8.2.24. Interdicții definitive:

- Pentru stoparea degradărilor se interzic excavațiile, nivelările, terasările și lucrările agricole de orice fel în arealul delimitat al movilelor funerare delimitate și protejate prin prezenta documentație.
- În perimetrul ZPCPA se interzic arăturile mai adânci de 30 cm sau scarificările.

I.9. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

9.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (conform HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța):

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- Pentru îmbunătățirea microclimatului şi pentru protecţia construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca şi construcțiile;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme şi circulații va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare; parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu;
- În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unuia nou, de talie înaltă.
- La realizarea oricăror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.
- Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferenta spatiilor verzi si suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizata pe:
    - suprafața teren rămasa libera după realizarea construcțiilor si parcărilor aferente
    - suprafața fațadelor construcțiilor
    - suprafața teraselor/ acoperișului.
- Deținătorii construcțiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafețele minime de spatii verzi, conform procentelor minimale din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spatii verzi
Construcții administrative (sedii de prefectura, sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primarii, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	spatii verzi cu rol decorativ si de protecție 50%
Construcții financiar- bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	spatii verzi cu rol decorativ si de protecție 60%
Construcții comerciale (comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentara, comerț alimentar, alimentație publica, servicii, autoservice)	spatii verzi cu rol decorativ si de protecție 50%
Construcții de cult (lăcașe de cult, mânăstiri, schituri, cimitire)	spatii verzi cu rol decorativ si de protecție 40%

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spatii verzi
Construcții de cultura (expoziții, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre, Sali polivalente)	spatii verzi cu rol decorativ si de protecție 30%
Construcții de învățământ (grădinițe, scoli, licee, învățământ superior, creșe)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 30%
Construcții si amenajări sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competiții sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
Construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
Construcții industriale	Spatii verzi si aliniamente cu rol de protecție in funcție de tipul acestora 50%
Blocuri de locuințe	Spatii verzi si plantate in funcție de tipul de locuire 30%
Construcții de locuințe unifamiliale	Spatii verzi si plantate in funcție de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
Construcții de sănătate (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperări funcționale, centre psihiatrice, dispensar si alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventiva, stații de salvare, farmacii), creșe, leagăn de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protecție si parcuri organizate cu o suprafața de minim 15 mp/ persoana

- Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitie, dupa cum urmeaza:
    - in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, menționând suprafața ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protetie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilziata pentru intretinerea acestora;
    - in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;
    - pe fatadele constructiilor se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniere/ pereți verzi) in functie de destinatia constructiei/ investitiei

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionanad suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destintia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

Modul de amplasare al plantelor:

- în curtea de față va fi prevăzut obligatoriu spațiu verde;
- distanța dintre arbori/ arbuști și alte elemente va fi:

Element	Arbori	Arbuști
	Min până la axul trunchiului (m)	
Pereți cu ferestre	5,0	1,5
Pereți fără ferestre	2,0	1,5
Garduri	2,0	1,5

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior
- in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
- pe fatadele cladirilor se pot amplasa jardiniere/ pereți verzi

I.10. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE

10.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (cf. R.G.U.):

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: – un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7; – un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10; – atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
1.1.11. - Sedii de partid - sediul central 1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. 1.1.13. - Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.2. - Construcții financiar-bancare 1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale 1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
1.3. - Construcții comerciale 1.3.1. - Comerț nealimentar 1.3.2. - Magazin general 1.3.3. - Supermagazin (supermarket) 1.3.4. - Piața agroalimentară 1.3.5. - Comerț alimentar 1.3.6. - Alimentație publică 1.3.7. – Servicii 1.3.8. – Autoservice	. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
1.4. - Construcții de cult 1.4.1. - Lăcașe de cult 1.4.2. – Mânăstiri 1.4.3. – Schituri 1.4.4. – Cimitire	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
1.5. - Construcții de cultura	
1.5.1. – Expoziții 1.5.2. - Muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
1.5.3. – Biblioteci 1.5.4. – Cluburi 1.5.5. - Săli de reuniune 1.5.6. – Cazinouri 1.5.7. - Case de cultură 1.5.8. - Centre și complexe culturale 1.5.9. – Cinematografe 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși 1.5.11. - Săli polivalente 1.5.12. – Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
1.6. - Construcții de învățământ	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe) 1.6.2. - Școli primare 1.6.3. - Școli gimnaziale 1.6.4. – Licee 1.6.5. - Școli postliceale 1.6.6. - Școli profesionale 1.6.7. - Învățământ superior	Pentru învățământul universitar, se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
1.7. - Construcții de sănătate	
1.7.1. - Spital clinic universitar 1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) 1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) 1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcționale, centre psihiatrice) 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] 1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) 1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) 1.7.10. - Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	
1.8.1. - Complexuri sportive 1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă 1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.8.2. – Stadioane	un loc de parcare la 30 de persoane

Tipul dotării	Normă locuri parcare
1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement 1.8.6. - Poligoane pentru tir 1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	se va adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-***** 1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-***** 1.10.5. - Bungalouri *-*** 1.10.6. - Cabane categoria *-*** 1.10.7. - Campinguri *-**** 1.10.8. - Sate de vacanță **-***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
1.12.- Construcții industriale	activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor[1]
Hoteluri – apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor[2]

[1] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

[2] În cazul structurilor de primire turistice clasificate și construite anterior intrării în vigoare a .M.I.M.M.C.T.P.L. nr. 636/12.05.2008, numărul locurilor de parcare necesar se reduce cu 50%

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

I.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

11.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale (cf. R.G.U.):

Tipul dotării	Normă amplasament
1.1 Construcții administrative	
1.1.8. - Sedii de prefectură 1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale 1.1.10. - Sedii de primării	– accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; – accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
1.2. - Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
1.3. - Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: – alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; – platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
1.5. - Construcții de cultură	- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

Tipul dotării	Normă amplasament
	– alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; – parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
1.6. - Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
1.7. - Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate. - Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: ●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală; ●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: ●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
1.8. - Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: ●● circulația carosabilă separată de cea pietonală; ●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime; ●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime; ●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
1.9. - Construcții de agrement 1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii 1.9.2. – Parcuri 1.9.3. – Scuaruri	Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.
1.10. - Construcții de turism 1.10.1. - Hotel *-***** 1.10.2. - Hotel-apartament *-*****	- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Tipul dotării	Normă amplasament
1.10.3. - Motel *-** 1.10.4. - Vile **-*****	- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
1.11. - Construcții de locuințe	- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● accesuri la parcaje și garaje.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 4 m și o înălțime de 4,5 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

I.12. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

12.2. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă, lacuri existente în teritoriul administrativ al orașului Cernavodă, se vor respecta zonele de protecție conform legislației în vigoare:

1) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ:

Lățimea cursului de apă (m)	<10	10-50	51<
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite	Toata lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

2) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE:
   - indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită conform Legii 310 din 28.06.2004
3) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE ACUMULARE:
   - la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;
4) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL DIGURILOR:
   - 4 metri spre interiorul incintei;
5) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVAȚIE DE DEBITE:
   - 3 metri;
6) BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:
   - Lățimea zonei de protecție (m)
   - baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale 20 m în jurul acestora
   - instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice 2 m în jurul acestora
   - borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor 1 m în jurul acestora

Se vor decolmata cursurile de apă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

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

- Amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- Se vor proiecta construcții ușoare;
- Nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc);
- Se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- Se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- Se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- Se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce urmează a se executa.

Pentru zonele afectate de fenomene de instabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE

II.1. ZONA DE LOCUIRE - L

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

- funcțional
  - caracterul locuințelor: - individuale, colective;
  - caracterul țesutului:
    - omogen rezidențial;
    - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni: comerciale, servicii, mică producție manufacturiera, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement.
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evoluția localității in 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 in raport cu spațiul străzii:
    - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
    - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
    - volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri) mod de terminare al volumelor in șarpantă;

- vechime: 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.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a localității prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni de reparcelare.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundaţii) şi protecţiei locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

- Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de locuire
L1A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri situate în enclave neconstruite
L1B - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în țesut constituit
L1C - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri cu densitate redusă
L2A - Subzona locuințelor colective cu maxim P+2 niveluri
L2B – Subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri și densitate ridicată
L2C – Subzona locuințelor colective cu maxim P+8 niveluri și densitate ridicată

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L1A + L1B + L1C

- Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;

L2A

- Locuințe colective cu maxim P+2 niveluri;

L2B

- Locuințe colective cu maxim P+4 niveluri;

L2C

- Locuințe colective cu maxim P+8 niveluri;

L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Spații plantate, scuaruri publice, locuri de joacă pentru copii;
- Anexe gospodărești;
- Căi de acces, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Se admit funcțiuni comerciale (comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică), servicii profesionale (servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii - cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se admit pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 100,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ;

- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni descrise mai sus cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fii menținute cu această funcțiune;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

L1A + L1B + L1C

- Locuințe colective;

L2A + L2B + L2C

- Locuințe individuale;

L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- sunt interzise activităţile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum şi cele care conduc la realizarea de construcţii provizorii de orice natură (chioşcuri, garaje, depozite, barăci ş.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- sunt interzise activităţile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea şi/sau vânzare substanţelor inflamabile sau toxice; depozitarea şi/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deşeurilor urbane precum şi depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto;
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

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

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

Notă: Toate parcelele existente la data aprobării PUG, delimitate printr-o documentație de urbanism aprobată sau documentație cadastrală avizată în condițiile legii, își păstrează caracteristicile și sunt considerate construibile.

Condițiile de mai jos sunt aplicabile parcelărilor apărute ulterior intrării în vigoare a PUG-ului și rezultate prin dezmembrarea loturilor existente de mari dimensiuni:

L1A + L1B + L1C

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Cuplat / Izolat	500	15

  - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
  - se impune conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15m;

L2A + L2B + L2C

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

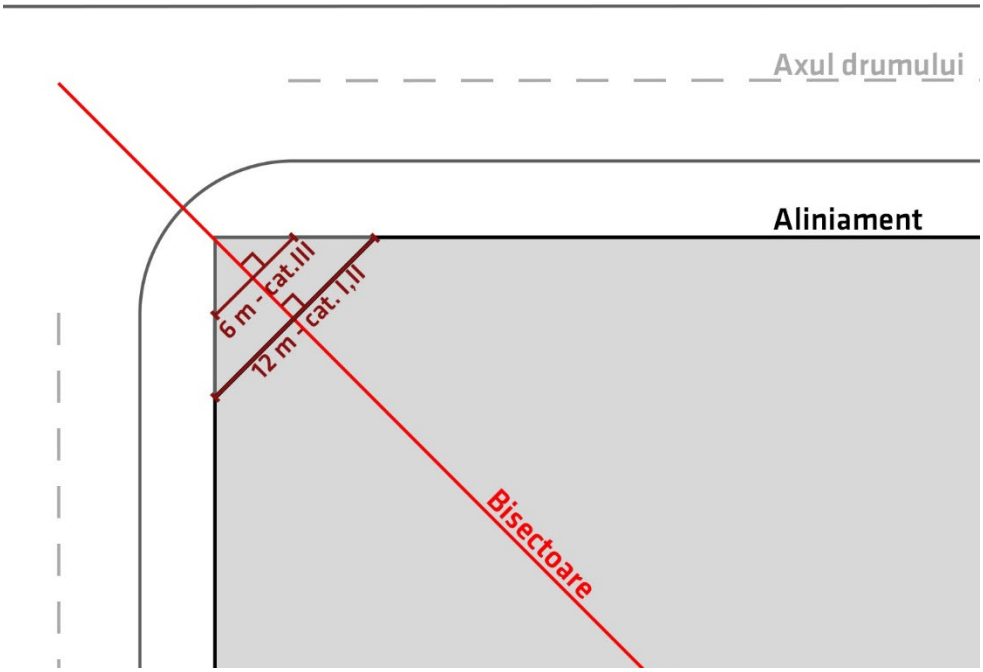
Regimul de înălțime	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
P + 2E	500	15
P + 4E	1200	32
P + 8E	2200	44

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L1A

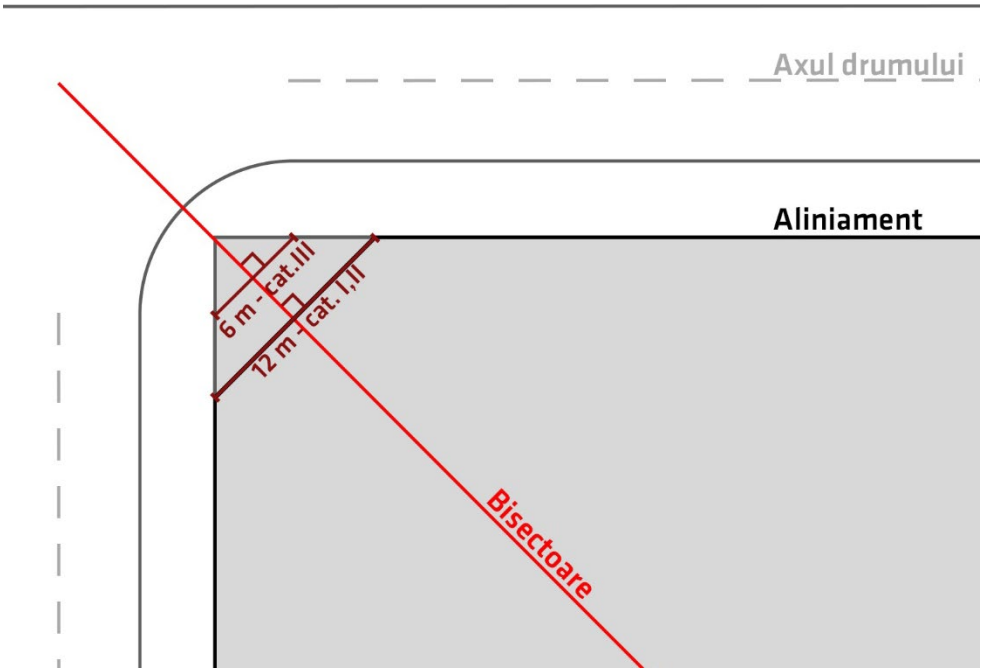
- Retragerea clădirilor față de aliniament va fi de 5,00;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
  - La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.
- Cu următoarele condiții:
    - daca pe strada nu exista o retragere caracteristica, atunci cladirile vor fi retrase față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condiţiile de construibilitate şi echipare edilitara;
    - distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
    - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea caracteristică a străzii;
    - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
    - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

  Când construcţiile se execută independent, picătura streşinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construieşte;

- Amplasarea construcţiilor în zonele de protecţie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcţiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- Se impune retragerea cu minim 3,50 m dar nu mai puțin de h/2, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei pentru a permite accesul facil al echipajelor de intervenție în caz de urgență; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri ;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 1,00 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane;

- În cazul fronturilor discontinue, 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 având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.
L1A + L1B + L1C

- Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la **jumătate, dar nu mai puţin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;**

L2A + L2B + L2C

- Între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte; distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.
L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile

învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări), cu o lățime minimă de 4,00m;

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.11 din prezentul regulament.
- Toate parcelele vor avea un singur acces cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Pentru zona de locuințe individuale/colective se impun minim 2 locuri de parcare pe locuință individuală/unitate locativă;
- Pentru funcțiunile conexe locuirii numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
L1A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri situate în enclave neconstruite	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L1B - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în țesut constituit	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L1C - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri, cu densitate redusă	P+1E* (7,00 m la cornișă)
L2A - Subzona locuințelor colective cu maxim P+2 niveluri	P+2E (11,00 m la atic)
L2B – Subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri și densitate ridicată	P+4E (17,50 m la atic)
L2C – Subzona locuințelor colective cu maxim P+8 niveluri și densitate ridicată	P+8E (31,00 m la atic)

*** Mansardarea este permisă în volumul podului existent, fără modificarea formei și înălțimii acoperișului**

L1A + L1B + L1C

- Este permisă mansardarea locuințelor existente în volumul acoperișului fără modificarea formei și aspectului acestuia;
- Înălțimea construcției noi va prelua înălțimea la coamă și la cornișă a clădirilor din frontul din care face parte, racordându-se la vecinii imediați (stânga, dreapta);
- Se interzice supraetajarea sau supraînălțarea caselor tradiționale, care implică modificarea proporțiilor și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului;
- Anexele din prelungirea casei pot fi supraetajate/supraînălțate, cu condiția să se păstreze ierarhia volumelor, iar coama acoperișului să nu ajungă la același nivel cu cel al casei;

L2A + L2B + L2C

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
L1A + L1B + L1C

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al cartierelor tradiționale constituite la începutul secolului XX prin adoptarea unui regim maxim de înălțime de P – P+1E, armonizate compozițional cu construcții similare, a volumetriilor simple, acordate cu arhitectura tradițională; Se va promova arhitectura casei dreptunghiulare, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către zona de acces și cu terase/pridvoare pe una sau două laturi ale casei;
- Promovarea utilizării unor materiale de construcție specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, olane, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape a construcțiilor individuale
- Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru și verde la tâmplării, timpane) dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej);
- Interzicerea folosirii la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii şi culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparţin aşezările, în special pentru eventuale case de vacanţă, pensiuni (excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperişurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare la fațade, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro

- a amplasării unor garduri masive şi opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.);

- Restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) şi/sau a introducerii de lucarne, mai ales a celor supra-dimensionate;
- Suprafaţa vitrată a clădirilor noi nu va depăşi 50% din suprafaţa unei faţade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradiţională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereţi cortină;
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra şi cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului; materialele care conţin azbest, materialele din poliesteri, ţigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum şi baluştrii din beton sau piatră; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.);

L2A + L2B + L2C

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită în terasă sau cu un acoperiș în 2 sau 4 ape ascuns de atic. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade;
- În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum;
- Fațadele vor fi concepute fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană;
- Se va păstra specificul și caracteristicile zonei prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în patru ape (și în mod excepțional în două ape, în zonele cu front continuu), cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale;
- Șarpanta va fi realizată din lemn, iar învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică sau tablă plană fălțuită. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă);
- Se interzice amplasarea pe panta acoperișului vizibil din domeniul public de sisteme de captare a energiei solare;
- Sunt permise următoarele abateri:
    - Învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană
    - Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei
- În ceea ce privește elementele de iluminare și ventilare, se vor respecta principiile enumerate anterior, cu mențiunea că se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară.

- **Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.** Se pot realiza balcoane sau terase. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în ansamblul urban.
- **Sunt interzise** forme cu pante asimetrice, pante frânte sau complicate.
- Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este recomandată folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau încleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.
- Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare şi biocidare cu materiale care nu afectează structura şi culoarea lemnului şi care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri şi soluții naturale. Învelitoarea poate fi din țiglă ceramică sau tablă plană zincată protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.
- Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.
- Soclul poate fi realizat și din beton amplasat în axul pereților exteriori, iar finisajul poate fi reprezentat fie de vopsitorii sau tencuieli în culori terne și chiar și din beton aparent.
- Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale.
- Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.
L1A + L1B + L1C + L2A + L2B + L2C

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap. I.9.
- Se recomandă tratarea permeabilă a suprafețelor de călcare din curți și grădini, cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau pavele din beton colorat;
- Se recomandă amplificarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI
L1A + L1B + L1C

- Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se va evita utilizarea porților monumentale sau a imitațiilor care împrumută stiluri din alte regiuni.
- Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se impune adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.
- Se impune realizarea împrejmuirilor transparente sau semi-transparente a gospodăriilor individuale cu o înălțime de maxim 2,00 metri din care un soclu opac din piatră naturală (circa 30-50 cm înălțime).

L2A + L2B + L2C

- Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea, din materiale transparente sau naturale, cu o înălțime nu mai mare de 1,00 metri. Totodată, împrejmuirea poate lipsi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
L1A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri situate în enclave neconstruite	P+1E* (7,00 m la cornișă)	35%	0.70
L1B - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în țesut constituit	P+1E* (7,00 m la cornișă)	35%	0.70
L1C - Subzona locuințelor individuale cu maxim P-P+1 niveluri, cu densitate redusă	P+1E* (7,00 m la cornișă)	30%	0.60
L2A - Subzona locuințelor colective cu maxim P+2 niveluri	P+2E (11,00 m la atic)	45%	1.35
L2B – Subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri și densitate ridicată	P+4E (17,50 m la atic)	45%	2.25
L2C – Subzona locuințelor colective cu maxim P+8 niveluri și densitate ridicată	P+8E (31,00 m la atic)	20%	1.80

* Mansardarea este permisă în volumul podului existent, fără modificarea formei și înălțimii acoperișului

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.2. ZONA MIXTĂ - M

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație și în zonele de regenerare sau restructurare urbană.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe (doar pentru M1 și M2).

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale, etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent urmărește:

- Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în cadrul centrelor de cartier, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate;
- Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată, atât funcțional, cât și morfo-structural;
- Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurație haotice actuale a zonelor respective.

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei mixte
M1 – Subzona mixtă locuire individuală / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu şi clădiri având regim de înălţime maxim P+1 niveluri.
M2 – Subzona mixtă locuire colectivă / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu şi clădiri având regim de înălţime maxim P+4 niveluri.
M3 – Subzona mixtă spații plantate / instituții publice / servicii / comerț, cu densitate redusa si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri
M4A – Subzona mixtă de turism, comerț, sport, agrement, parcuri și spații verzi amenajate
M4B – Zona mixtă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, loisir, sport, servicii)
M5 – Subzona mixtă servicii, depozitare și unități de producție mici și mijlocii nepoluante

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - M -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
M1 + M2 + M3 + M5

- Instituții, servicii și echipamente publice (servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

- Parcaje la sol și multietajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Spații verzi amenajate și de protecție;
- Spații libere pietonale;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;

M1

- Locuințe individuale cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Locuințe individuale cu partiu obișnuit.

M2

- Locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit.

M3 + M5

- Sedii ale unor firme și clădiri de birouri ale entităților economice care își desfășoară activitatea în zonă;
- Săli de evenimente
- Depozitare mic-gros;
- Depozite en-gros;
- Show-room pentru diferite produse de larg consum;
- Hipermarket-uri/ supermarketuri;
- Activități industriale și productive nepoluante;
- Comerț de gros;
- Spatii pentru alimentație publică;
- Conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto;

M4A + M4B

- turism: structuri turistice pentru cazare de mici dimensiuni (vile, bungalow-uri, pensiuni, hosteluri, hoteluri etc.), agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, spații pentru comerț, târguri, servicii pentru populație;
- agrement și sport: spații de joacă pentru copii, săli de jocuri, dans, evenimente, terenuri/săli de sport etc.

M5

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

- Activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, şi activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren;
- Activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici, inserate în ţesutul urban, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, şi activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren. Sunt permise activităţile care nu necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante;
- Se admit activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Pentru edificarea noilor dotări de interes public este obligatorie realizarea documentațiilor PUD în vederea detalierii indicatorilor urbanistici specifici tipului dotării, a stabilirii retragerilor necesare conform normelor specifice în vigoare și a normativelor tehnice și pentru stabilirea acceselor, circulațiilor și parcajelor în zonă;
- Pentru edificarea noilor dotări de interes public care depășesc indicatorii maximali admiși prin prezentul regulament este obligatorie realizarea documentațiilor PUZ în vederea **reîncadrării în UTR IS** după caz, stabilirii indicatorilor urbanistici specifici tipului dotării, a stabilirii retragerilor necesare conform normelor specifice în vigoare și a normativelor tehnice și pentru stabilirea acceselor, circulațiilor și parcajelor în zonă;
- In cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fi menținute cu această funcțiune;
- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

M1 + M2

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Clădirile care nu au funcțiune comercială integral, vor avea parterul comercial sau de servicii orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

M2

- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.
- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă.

M3 + M5

- Activitățile industriale existente vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților industriale existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
    - producție manufacturieră;
    - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

M4A + M4B

- se admit parcaje, funcțiuni administrative, anexe gospodărești și construcții utilitare numai ca funcțiuni secundare utilizărilor permise;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
M1 + M2 + M4A + M4B

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

M3 + M5

- Locuirea;
- Creșterea animalelor;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

M4A + M4B

- Locuirea permanentă.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Pentru zona mixtă se impune amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat pentru dotările de interes public;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se impune ca terenul să aibă minim 2000 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
- Este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor rurale cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor
- Pentru instituțiile publice cu caracter special se recomandă prevederile de mai jos:

Instituție	Caracteristicile parcelelor – Instituții publice		Amplasarea pe parcelă
	Suprafață minimă (mp)	Formă	
Școală	4000	Regulată, neregulată	Izolat / pavilionar
Grădiniță	2500	Regulată	Izolat
Cămin cultural / Muzeu	2000	Regulată	Izolat
Biserică	5000	Neregulată	Izolat

Instituție	Caracteristicile parcelelor – Instituții publice		Amplasarea pe parcelă
	Suprafață minimă (mp)	Formă	
Dispensar	1500	Regulată, neregulată	Izolat / pavilionar
Pensiuni turistice și pensiuni agroturistice, vilă turistică, cabane turistice	2000	Regulată	Izolat
Complex turistic, sat de vacanță, camping, bungalow-uri	5000	Regulată, neregulată (în acord cu relieful terenului)	Pavilionar

M1 + M2

- Pentru locuire se impune: lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp cu un front la strada de minim 12,00 m.

M4A + M4B

- Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină. În cazul lotizărilor, parcelele nu vor avea suprafețe mai mici de 500 mp.
- Se consideră construibile terenurile cu minimum 12 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

M5

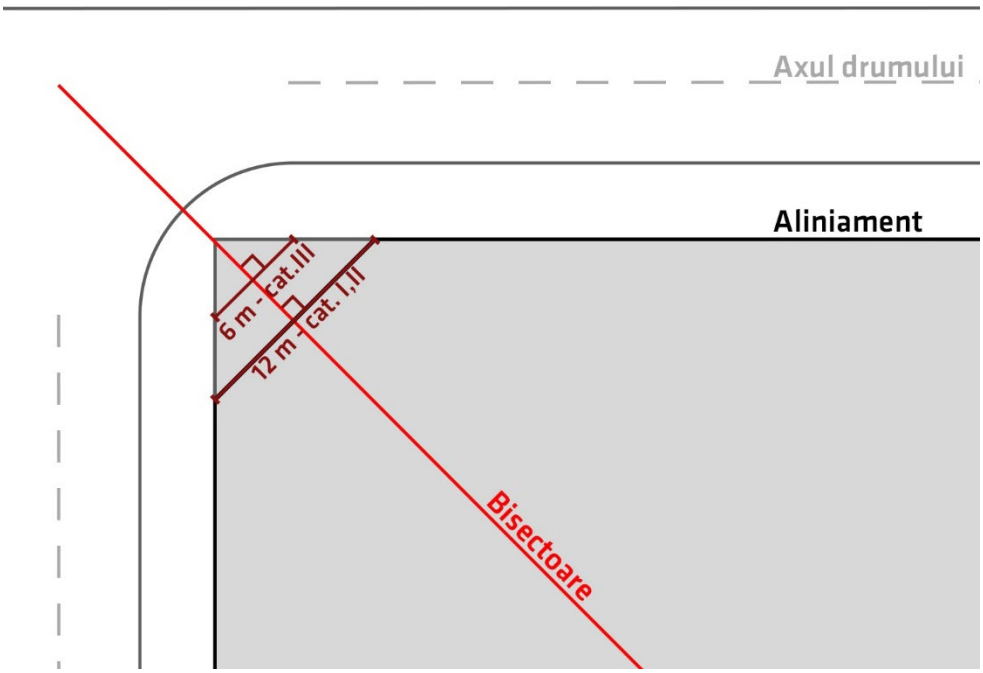
- Se admit parcele cu dimensiuni excepționale: activități agrozootehnice și de producție și depozitare > 10.000 mp. S. min. pentru activități de producție în domeniul agroozootehnic va fi de 10.000mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

M1 + M2 + M3 + M5

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- În zonele cuprinse în limitele intravilanului existent (în zonele constituite) echipamentele publice vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, cu impunerea asigurării unei retrageri de minim 6,00 – 10,00 metri față de aliniament;

- Pentru restul funcțiunilor admise în zonă, în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament, se va respecta o retragere de minim 5,00 metri
- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament, înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii în condiția asigurării unei retrageri minime de 6,00 metri față de axul drumului;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună fără curți de lumină / ventilare;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



M4A + M4B

- Față de aliniamentul de la De 350/6, după lărgirea drumului, construcțiile se vor amplasa retrase cu minimum 6,0 metri;
- Față de celelalte străzi, după lărgire, retragerile de la aliniament vor fi de minim 3,0 metri;
- Se pot amplasa pe aliniament, dar fără a-l depăși, terase acoperite sau descoperite, trepte de acces, copertine, pergole, amenajări exterioare;
- Depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces este interzisă.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
M1 + M2 + M3 + M5

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 2,00 metri, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim 3,50 m pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor. Retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 3,00 metri;
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- 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 şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- Distanţa dintre clădirea unei biserici şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- Clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5.00 metri;
- În tesut existent, in cazul in care cladirea nu are pe fatada dinspre limita vecina ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane si numai daca cladirea de pe parcela alaturata nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanta fata de limita laterala, se poate reduce la 0,90 metri, astfel incat sa se asigure colectarea apelor pluviale pe parcela;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar

pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

M4A + M4B

- Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor dispune retras cu minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri, fără calcane, respectând legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor, la distanțele minime necesare pentru intervenție în caz de incendiu și la distanțele minime de siguranță în caz de incendiu;
- Se pot lipi de limita de proprietate construcții ce nu depășesc înălțimea împrejmuirii de pe latura respectivă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.
M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

  Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă; construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;

- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.
M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.11 din prezentul regulament.

- Toate parcelele vor avea un singur acces cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- 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 sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Pentru funcțiunile publice specifice zonei mixte se aplică prevederile subcapitolului I.10. din prezentul regulament.

M1

- Pentru locuințe individuale se impun minim 2 locuri de parcare/locuință individuală.
- Pentru funcțiunile mixte (locuire și servicii – pe aceeași parcelă) cerințele privind numărul locurilor de parcare se cumulează.

M2

- Pentru locuințele colective se impun minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- Suplimentar fata de locurile de parcare rezultate se impune un plus de 20% locuri de parcare pentru vizitatori.
- Pentru funcțiunile mixte (locuire și servicii – pe aceeași parcelă) cerințele privind numărul locurilor de parcare se cumulează.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
M1 – Subzona mixtă locuire individuală / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu şi clădiri având regim de înălţime maxim P+1 niveluri.	P+1E (7,00m la cornișă)
M2 – Subzona mixtă locuire colectivă / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu şi clădiri având regim de înălţime maxim P+4 niveluri.	P+4E (17,50m la atic)

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
M3 – Subzona mixtă spații plantate / instituții publice / servicii / comerț, cu densitate redusa si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri	P+1E (7,00m la cornișă)
M4A – Subzona mixtă de turism, comerț, sport, agrement, parcuri și spații verzi amenajate	P+1E (8,00m la cornișă)
M4B – Zona mixtă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, loisir, sport, servicii)	P+3E (14,00 m la cornișă)
M5 – Subzona mixtă servicii, depozitare și unități de producție mici și mijlocii nepoluante	P+4E (15,00m la cornișă)

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În intersecţii se admite un nivel suplimentar.
- Se admit depășiri de 1-2,00 m numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
M1 + M2 + M3 + M5
REGULI PARTICULARE PENTRU COMERȚ

- Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra;
- Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente. Nu se vor autoriza conversii/accese/extinderi parțiale de parter comercial;
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală;
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

M1 + M2 + M3 + M5

- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al

zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Orice intervenţii asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecţie a acestora şi a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerinţelor de coerenţă a secvenţelor particulare de ţesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce priveşte:
    - Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcţiile din care volumul este perceput în relaţie cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidenţierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
    - Arhitectura faţadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forţă verticale şi orizontale şi ca frecvenţă a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătăţile imediate ca proporţii ale elementelor arhitecturale, ca relief al faţadei, ca transparenţă a balustradelor balcoanelor şi logiilor, etc.;
    - Materiale de construcţie – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcţiei iniţiale în caz de refacere şi extindere;
    - Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianţei cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului faţadelor etc.;
- Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- Aspectul clădirilor, reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerinţelor specifice zonei centrale;
    - Se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
    - Se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
    - Se va urmari mentinerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.

M3 + M5

- 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 seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Se interzice folosirea culorilor de parament stridente și finisajelor care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public. Finisajele trebuie sa fie în mod obligatoriu mate.

M4A + M4B

- Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic. De asemenea, aspectul ansamblului propus trebuie să țină seama de relația de covizibilitate cu monumentul istoric de valoare națională „Podul Carol I" - cod LMI CT-II-m-A-02872;
- Se vor folosi materiale naturale, în culorile și texturile proprii. Se vor urmări:
    - evitarea masivității la nivelul percepției pietonale;
    - folosirea materialelor în nuanțe majoritar deschise și a culorilor naturale;
    - un aspect contemporan, minimalist;
    - asigurarea unor pante de maximum 35% la acoperișuri - preferabil tip terasă, eventual cu retrageri în trepte;
    - menținerea cu precădere a unor registre orizontale comune la clădirile principale din ansamblu;
    - recomandarea Ministerului Culturii de a avea regim de înălțime descrescător (în terase) de la vest la est.
- Sunt interzise folosirea la exterior a:
    - materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
    - finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.
- Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn;
- Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminți asfaltice, drumuri pietriuite sau dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcări se recomandă dale înierbate;
- Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală și alei înierbate sau din pietriș.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.
M1 + M2 + M3 + M4A + M4B + M5

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Este interzisă dispunerea antenelor TV satelit sau a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.
M1 + M2 + M3 + M5

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

M4A + M4B

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.
- Procentele minimale, menționate mai jos, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente, suprafața fațadelor construcțiilor, suprafața teraselor/acoperișului;
- Se vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minimale menționate mai jos, respectând prevederile menționate anterior privind modalitatea de calcul a acestora:
    - 50%: construcții comerciale (alimentație publică, spații pentru comerț de proximitate, târguri, servicii pentru populație), construcții pentru turism (structuri turistice pentru cazare de mici dimensiuni: vile, bungalow-uri, pensiuni, hosteluri, hoteluri etc), agenții de turism;
    - 40%: spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă pentru construcții și amenajări sportive (agrement și sport: spații de joacă pentru copii, săli de jocuri, dans, evenimente, terenuri de sport etc).
- Este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- Față de zonele învecinate ce acomodează funcțiuni asociate echipamentelor tehnico-edilitare, se vor prevedea plantații cu rol de separare vizuală. Platformele de parcare vor fi înierbate, delimitate cu gard viu și prevăzute cu aliniamente de arbori.
- Pentru funcțiuni mixte se va asigura procentul minim necesar funcțiunii dominante.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M1 + M2 + M3 + M5

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălţime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri; Gardurile de pe limitele posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,20 metri;
- Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

M4A + M4B

- Împrejmuirile pot fi pe limita de proprietate sau în interiorul parcelelor, delimitând diverse zone funcționale, parțiale sau totale;
- Împrejmuirile pot fi din realizate din vegetație - garduri vii sau grilaje/plase-suport pentru plante cățărătoare;

- Pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, branșamente etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;

- Gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim 2,5 metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
M1 – Subzona mixtă locuire individuală / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+1 niveluri.	P+1E (7,00m la cornișă)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **60%**	1.20
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: **35%**	0.70
M2 – Subzona mixtă locuire colectivă / instituții publice / servicii / comerț, cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri.	P+4E (17,50m la atic)	- pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: **60%**	3.00
		- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire colectivă: **20%**	1.00
M3 – Subzona mixtă spații plantate / instituții publice / servicii / comerț, cu densitate redusa si cladiri avand regim de inaltime maxim P+1 niveluri	P+1E (7,00m la cornișă)	**35%**	0.70
M4A – Subzona mixtă de turism, comerț, sport, agrement, parcuri și spații verzi amenajate	P+1E (8,00m la cornișă)	**50%**	1.00
M4B – Zona mixtă aferentă turismului și funcțiunilor conexe (comerț, agrement, loisir, sport, servicii)	P+3E (14,00 m la cornișă)	**50%**	1.00
M5 – Subzona mixtă servicii, depozitare și unități de producție mici și mijlocii nepoluante	P+4E (15,00m la cornișă)	**50%**	2.50

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- În cazul accentelor de înălţime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

II.3. ZONA DE SERVICII - IS

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere) situate dispersat la nivelul intravilanului localității.

Această zonă de servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând nuclee de servicii în zonele foarte accesibile ale localității.

Zona de servicii se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de servicii
ISs – Subzonă instituții publice
Isc – Subzonă comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ISs

- Instituții și echipamente publice;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Dotări de sănătate;
- Dotări de învățământ;
- Dotări culturale;

- Dotări administrative;
- Lăcașuri de cult;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Rețele tehnico-edilitare.
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală şi sedii ale unor organisme naționale, şi amenajări publice (străzi şi piaţete pietonale, scuaruri, plantaţii decorative, reclame, mobilier urban şi elemente de artă decorativă).

ISc

- Sedii de companii şi firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii financiar-bancare şi de asigurări;
- Servicii autonome avansate (manageriale, tehnice şi profesionale);
- Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- Servicii de formare – informare;
- Edituri, centre media;
- Activităţi asociative diverse;
- Hoteluri pentru turismul de afaceri şi alte spaţii de recepţie;
- Servicii profesionale, colective şi personale, servicii specializate pentru comerţ și pentru funcţionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- Agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.);
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Centre comerciale, galerii comerciale, piețe agroalimentare, comerţ cu obiecte de artă etc.;
- Dancing, cinema;
- Centre de recreere şi sport în spaţii acoperite;
- Mici unităţi productive manufacturiere şi de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- Stații de întreținere auto;
- Parcaje la sol și multietajate de descongestionare a circulaţiei în zona centrală protejată;
- Spații verzi amenajate;

- Spații libere pietonale;
- Locuire de joacă pentru copii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI
Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
ISs + ISc

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale și colective, etc.;
- Se admit restaurante de orice tip cu condiţia ca unităţile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanţă de minim 100 metri de instituţiile publice reprezentative şi de lăcaşele de cult;
- Se menţin unităţile productive actuale cu condiţia asigurării compatibilităţii ca funcţionare şi aspect cu zona centrală.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

ISs + ISc

- Locuire;
- Construcții anexă;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea și/sau comercializarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;

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

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

ISs + ISc

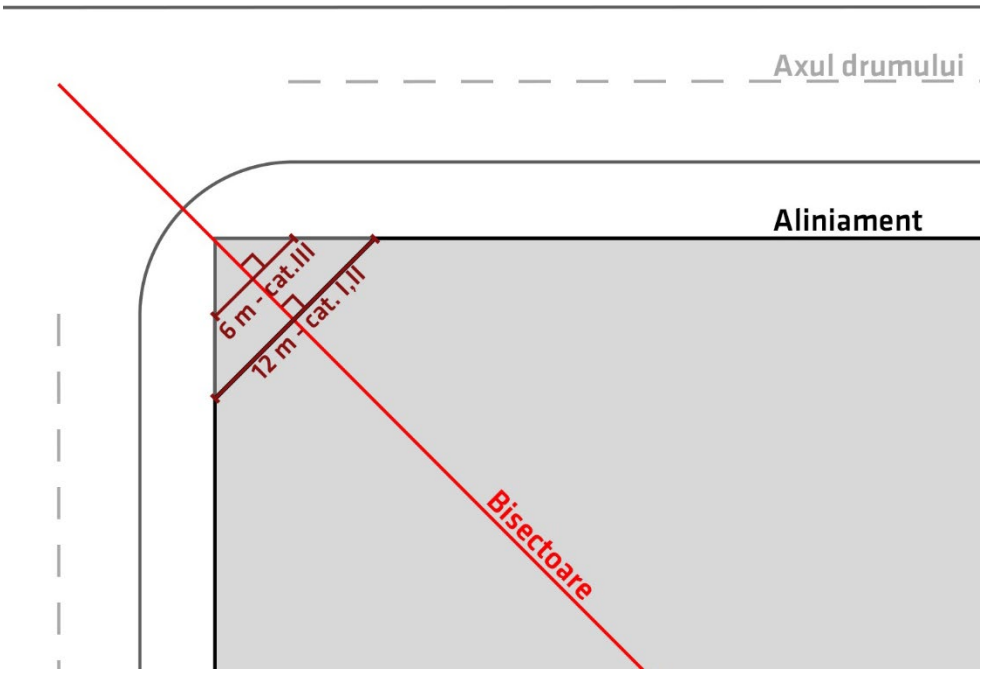
- În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:
    - în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru clădirile alcătuind fronturi continue și de minim 12,0 metri în cazul celor cuplate și izolate;
    - în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 500 mp. și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

ISs + ISc

- în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

ISs + ISc

- Clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- Clădirile care adăpostesc funcţiuni de interes general şi locuinţe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este şi linia de separaţie faţă de o clădire publică dispusă izolat sau faţă de un lăcaş de cult; în acest caz se admite o retragere faţă de limitele parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 metri;

- Clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 3.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepţia cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcţie se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

ISs + ISc

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală;
- curţile închise vor avea o suprafaţă de minim 30,0 mp. cu condiţia ca cel puţin una din dimensiunile în plan ale curţii să fie de minim 1/2 H.

ISc

- se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcţiuni de birouri, hoteluri, comerţ, recreere care pot deveni astfel spaţii funcţionale publice de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

ISs + ISc

- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.11 din prezentul regulament.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Toate parcelele vor avea un singur acces cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ISs + ISc

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- 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 sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	
ISs – Subzonă instituții publice	Educație	În funcție de specificul dotărilor
	Culte	
	Sănătate	
	Administrație publică	
	Cultură	
ISc – Subzonă comerț și servicii	Comerț și servicii	P + 4E (15,00m la cornișă)
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activităților

- Înălțimea maxim admisibilă în planul fațadei nu va depăși P+4E (15.00 metri la cornișă), cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii;
- În intersecțiile importante pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45˚ în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute;
- Se admit depășiri de 1-2,00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- **Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISs + ISc

- 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 seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se interzice folosirea culorilor de parament stridente și a finisajelor care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.
    - Reguli particulare pentru comerț:
- Cererile de Certificat de urbanism pentru crearea de vitrine, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a contextului zonei sau fațada totală a imobilului și a celor alăturate (se va prezenta desfășurata frontului stradal în care sunt integrate, cu argumentarea formei, materialelor, dimensiunilor, ritmului și a proporțiilor pe baza datelor oferite de contextul urban);
- Este admisă și încurajată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile, în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

ISs + ISc

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.

- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

ISs + ISc

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

ISs

- Se impune separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice şi bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălţime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri, şi posterioare vor fi opace şi vor avea înălţimea de maxim 2,50 metri;
- Stâlpii de susţinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate;
- Porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

ISc

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat şi vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălţime diferită în cazul reconstrucţiei sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susţinere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate;
- porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparente şi vor avea înălţimea maximă de 2.00 metri; această înălţime permite mascarea faţă de vecinătăţi a garajelor, serelor etc.;
- 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 fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională		Regim de înălțime	POT	CUT
ISs – Subzonă instituții publice	Educație	În funcție de specificul dotărilor	25%	În funcție de specificul dotărilor
	Culte		30%	
	Sănătate		20%	
	Administrație publică		80%	
	Cultură		80%	
ISc – Subzonă comerț și servicii	Comerț și servicii	P + 4E (15,00m la cornișă)	70%	3.00
	Piață agroalimentară	În funcție de specificul activității		

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.
- Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

II.4. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care 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.

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U. (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare) conform cerințelor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației actualizat.

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

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de activități productive
A1 - Subzona activităţilor productive şi de depozitare
A2 – Subzona unitatilor agrozootehnice
A2A – Subzona unitatilor agrozootehnice si de servicii
A3 – Subzona unitati de producție aferente C.N.E.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ ZONA - A -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
Sunt admise următoarele utilizări:

A1

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren (comerț specific activităților derulate);
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Se admit: parcaje, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

A2 + A2A

- Unități agrozootehnice
- Unități depozitare
- Servicii conexe activități agrozootehnice;
- Creșterea efectivelor de animale;
- Accese pietonale și carosabile;

- Perdele de protecție,
- Rețele tehnico-edilitare
- Se admit: parcaje, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților

A2A

- Funcțiunile complementare ale zonei în plus față de A2 sunt:
    - Locuințe nepermanente în cazul în care în zonă nu se desfășoară activități poluante sau incompatibile;
    - Servicii comerciale, de alimentație publică, turistice și expoziționale, prestări servicii.

A3

- Terenurile aferente zonei CNE se vor utiliza numai cu avizul conform al CNCAN si CNE. Se admit numai construcții aferente funcționarii Centralei nuclearelectrice, lucrări de amenajare drumuri, căi ferate, rețele tehnico-edilitare, canale de derivație, dotări și echipări tehnice ale zonei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
A1 + A2 + A2A

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
    - producție manufacturieră;
    - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

A1

- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
A1 + A2 + A2A

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a unităților medicale, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport, cultură și culte;
- Se interzice amplasarea locuințelor;
- Activități care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în localitate și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

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

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

A1 + A2 + A2A

- Conform necesităților tehnologice și a normelor specifice;
- Se recomandă ca suprafața parcelelor să fie de minim 3000 mp. și un front minimum la stradă de 30.00 m.

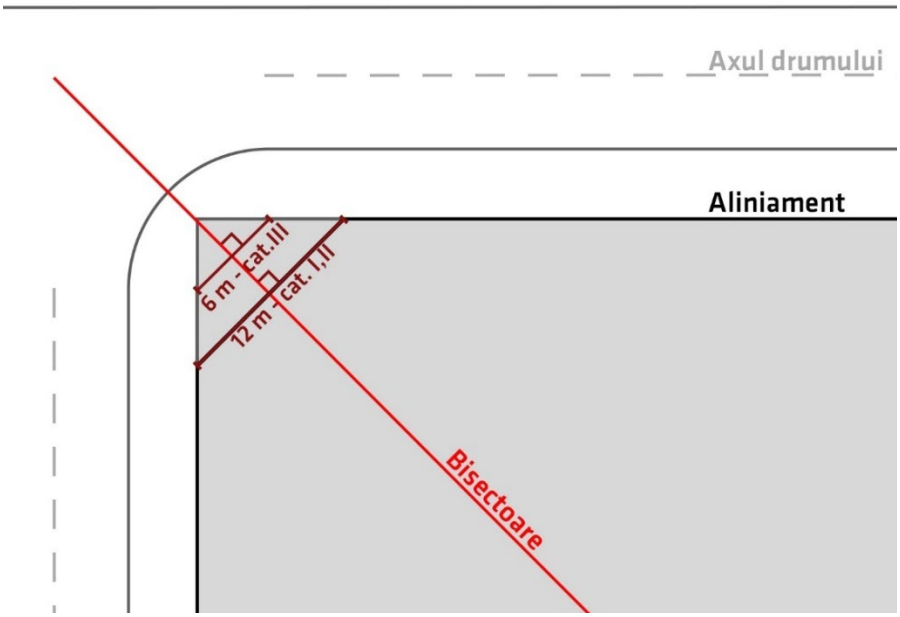
A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

A1 + A2 + A2A

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a si mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a si a II-a;
- În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a si de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

A1 + A2 + A2A

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se va respecta o retragere de minimum 6.00 metri de la această limită pentru realizarea perdelelor de vegetație de protecție ce separă cele două zone.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

A1 + A2 + A2A

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt dispuse accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

A1+ A2 + A2A

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minimum 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.11 din prezentul Regulament.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

A1 + A2 + A2A

- Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
A1 - Subzona activităţilor productive şi de depozitare	P+4E (15,00m la cornișă)
A2 – Subzona unitatilor agrozootehnice	P + 2E (9,00m la cornișă)
A2A – Subzona unitatilor agrozootehnice si de servicii	P + 2E (9,00m la cornișă)
A3 – Subzona unitati de producție aferente C.N.E.	Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2 + A2A

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

A1 + A2 + A2A

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de

această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

A1 + A2 + A2A

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament, limite laterale și posterioare vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca terasele neutilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

A1 + A2 + A2A

- Împrejmuirile spre stradă vor fi opace, cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

A3

- Conform normelor specifice în vigoare.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
A1 - Subzona activităţilor productive şi de depozitare	P+4E (15,00m la cornișă)	50%	2.50
A2 – Subzona unitatilor agrozootehnice	P + 2E (9,00m la cornișă)	50%	1.50
A2A – Subzona unitatilor agrozootehnice si de servicii	P + 2E (9,00m la cornișă)	50%	1.50
A3 – Subzona unitati de producție aferente C.N.E.	Conform normelor specifice în vigoare.		

- Pentru funcțiunile existente și menținute care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament se păstrează indicatorii urbanistici existenți până la epuizarea fizică a imobilelor respective.

II.5. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații plantate publice cu acces nelimitat și spații plantate de protecție.

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei spațiilor verzi
V1 – Păduri in intravilan
V2 – Subzonă spații verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate
V3 – Subzonă spații verzi publice, parcuri, grădini
V4 – Subzonă spații verzi sport / agrement

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – V -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

V1 + V2 + V3 + V4

- sunt admise numai construcţiile legate de programul specific funcţiunii specializate;

V1 + V2

- conform legislației și normelor tehnice în vigoare;

V3

- spații plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- construcţii pentru agrement

- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje.

V4

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite, anexele necesare şi alte activităţi legate direct de activitatea sportivă.

V3 + V4

- sunt admise construcţiile şi instalaţiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- sunt admise construcţii şi instalaţii aferente activităţilor sport-agrement;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
V1 + V2 + V3 + V4

- orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995, Legii 24/2007 si OUG 114/2007 şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local;

V1

- se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea și configurarea spaţiilor libere fără vegetaţie înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

V3

- se admit construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ, limitate la arealele deja existente conform proiectului iniţial şi care funcţionează în acest scop;
- clădirile şi amenajările pentru diferite activităţi din parcurile şi grădinile publice se admit cu condiţia de a nu avea separări fizice care să impună interdicţia liberei circulaţii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE
Se interzic următoarele utilizări:
V1 + V2 + V3 + V4

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

V1

- se interzice diminuarea suprafeţelor împădurite, realizarea caselor de vacanţă, a locuinţelor permanente sau a oricăror construcţii care nu servesc funcţiunii de pădure de agrement.

V2

- este interzisă amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice, şi gazelor.

V3

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

V2

- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.11 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 + V2 + V3 + V4

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
V1 – Păduri in intravilan	Fără obiect**
V2 – Subzonă spații verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate	Fără obiect**
V3 – Subzonă spații verzi publice, parcuri, grădini	P+1E***
V4 – Subzonă spații verzi sport / agrement	P+1E***

**În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate
***Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 + V4

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;
- se impune adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1 + V2

- Fără obiect;

V3 + V4

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Se impune extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

V1 + V2 + V3 + V4

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Se impune, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1 + V2 + V3 + V4

- Conform normelor specifice existente;
- Împrejmuirile vor fi transparente şi vor avea maxim 2,00 metri înălţime din care un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

V2 + V3

- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,50 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pământului pe trotuare.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
V1 – Păduri in intravilan	Fără obiect**		
V2 – Subzonă spații verzi de protecție, scuaruri și fâșii plantate	Fără obiect**		
V3 – Subzonă spații verzi publice, parcuri, grădini	P+1E***	10%	0.20
V4 – Subzonă spații verzi sport / agrement	P+1E***	50%	1.00

**În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta restricțiile impuse de studiile de specialitate

***Cu excepția instalațiilor

II.6. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituții specializate.

Zona de gospodărie comunală se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comunală
G1 - Subzonă cimitire
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară

ECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – G -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
G1

- Cimitire și clădiri anexe:

- Cimitire;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;

- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

G2

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala;
- Birouri autonome;

- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- Captări de apă, stații de pompare rezervoare de apă;
- Posturi/ stații de transformare;
- Centrale termice;
- Stații de reglare/ măsurare gaz;
- Antene GSM;
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare);
- Construcții aferente rețelelor tehnico – edilitare;
- Stație de epurare;
- Depozite de carburanți;
- Alte instalații edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
G1 + G2

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

G1

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;
- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

G1

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

G2

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

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

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

G1

- Locurile de înmormântare vor avea dimensiunile de 2,50x 1,20 m, cu intervale între acestea de 0,30 m, necesare pentru circulație și îngrijirea locului;
- Locurile pentru reînhumarea osemintelor vor avea dimensiunile de 0,50x0,50 m.

G2

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un PUZ sau PUD și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1

- Clădirile se vor retrage cu minim 5,0 m față de aliniament;
- Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

G2

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor se afla în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

G1

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu.

G2

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

G1

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

G2

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

G1 + G2

- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.11 din prezentul regulament.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Toate parcelele vor avea un singur acces cu următoarele excepții: parcelele de colt, parcelele care au ieșire la două străzi, parcelele cu funcțiuni unde se aplică alte norme tehnice.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 + G2

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
G1 - Subzonă cimitire	P***** (5,00m la cornișă)
G3 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform proiectelor tehnice

****Doar pentru construcții
*****Cu excepția bisericilor / capelelor, care pot depăși regimul de înălțime reglementat.

G1

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 5,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P, cu excepția clădirilor de cult.

G2

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1

- Se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

G2

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice;
- Se vor asigura puncte de apa; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apa;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare

subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

G2

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

G1

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5% din suprafața totală a cimitirului.

G2

- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

G2

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
G1 - Subzonă cimitire	P***** (5,00m la cornișă)	15%****	0.15****
G2 - Subzonă construcții și amenajări pentru echiparea tehnico-edilitară	Conform normelor tehnice și studiilor de specialitate		

**** Doar pentru construcții
*****Cu excepția bisericilor / capelelor, care pot depăși regimul de înălțime reglementat.

II.7. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul National de Apărare, Ordine Publică și Siguranța Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special **se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism** și se autorizează și se execută in condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/IMCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M40/59/2.868 /C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, daca urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spatiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcela **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

(5) Imobilele încadrate in categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Notă: Zona funcțională **TDS - Zonă cu destinație specială** va include exclusiv prevederile menționate în prezenta anexa. Potrivit HG 525/27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism art. 2 alin (2), aceasta **nu va cuprinde niciun fel de specificații și reglementări** privind amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T. și H max etc. Indicatorii urbanistici pot fi recomandabili și **nu** obligatorii.

În cazul în care se impun alte prevederi pentru imobile cu destinație specială administrate de o alta instituție din Sistemul National de Apărare, Ordine Publica și Siguranța Națională, atunci piesele scrise și desenate ale documentației vor fi structurate astfel încât zona funcțională **TDS - Zona cu destinație specială** sa dispună subzone funcționale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – TDS -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
TDS

- Fără precizări, funcție de specificul obiectivului;
- Conform Ordinul nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune pentru autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice Publicat în MO I nr. 738 din 27.08.2018.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESURI.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

II.8. ZONA TRANSPORTURILOR - T

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință:

Subzonele funcționale ale zonei de transporturi
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară
T3 – Subzona cai de comunicație navală

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

- Funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

T1

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Învelitori pe structură ușoară.

T2

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

T3

- Zona infrastructură navală, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii canalelor navigabile;
- Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și canale navigabile.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

T1 + T2 + T3

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
    - cap. I.10 din prezentul Regulament.
    - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
    - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1

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

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR SA și a Ministerului Transporturilor – conform Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998;
- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.(Sursa: OUG 12 / 1998);
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate (Sursa: OUG 12 / 1998);
- Depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

T3

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
    - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în localitate);
    - modernizarea intersecțiilor;
    - realizarea pasajelor supra și subterane;
    - realizarea spațiilor de parcare;
    - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
    - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
    - modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/explozie.

T1

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
    - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
    - Panouri independente de reclamă publicitară;

T2

- În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
    - construcții și instalații neferoviare supraterane cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte

pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

T3

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

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

ARTICOLELE 4 – 7: conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.
T1 + T2 + T3

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.11 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Se vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime
T1 - Subzonă căi de comunicație rutieră	Conform norme tehnice specifice
T2 - Subzonă căi de comunicație feroviară	Conform norme tehnice specifice
T3 – Subzona cai de comunicație navală	Conform norme tehnice specifice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 + T3

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

T1 + T2 + T3

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

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

T1 + T2 + T3

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.9;
- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

T1

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.)
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

T2

- Zona căilor de comunicație feroviară vor fi delimitate în intravilanul orașului Cernavodă conform normativelor și legislației în vigoare;
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

T3

- Conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Zonă / subzonă funcțională	Regim de înălțime	POT	CUT
T1 - Subzonă transporturi rutiere	Conform norme tehnice specifice		
T2 - Subzonă transporturi feroviare	Conform norme tehnice specifice		
T3 – Subzona cai de comunicație navală	Conform norme tehnice specifice		

- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

II.9. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Este interzisă amplasarea de construcții în zonele cu riscuri naturale, cu excepția acelor construcții și amenajări care au drept scop înlăturarea riscului respectiv.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute prin P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică:

- Sunt permise lucrările aferente căilor de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin) susținute prin documentații de specialitate elaborate, avizate și aprobate conform legii în vigoare.
- Sunt permise lucrările pentru protecția mediului:
    - Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
    - Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
    - Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor;
    - Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.

La nivelul teritoriului extravilan sunt definite următoarele zone funcționale asimilate Unităților Teritoriale de Referință

- **EX1** – Zone rezervate pentru traseele autostrăzii (inclusiv zona de protecție a acesteia);
- **EX2**- Zone rezervate pentru activități agricole;
- **EX3** – Zone rezervate pentru activități forestiere.

EX1 – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEELE AUTOSTRĂZII (INCLUSIV ZONA DE PROTECȚIE A ACESTEIA)

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Terenuri cuprinse în teritoriul administrativ al orașului, destinate lucrărilor majore de infrastructura rutieră și a zonelor acestora de protecție;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – EX1 -

Zona autostrăzii va cuprinde suprafaţa de teren ocupată de ampriza cu elementele

constructive şi lucrările aferente în faza de construire şi cele doua fâşii laterale de o parte şi de alta, numite zone de siguranţă la care se adăuga şi zonele de protecţie corespunzătoare. Zona de protecţie începe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranţă.

Ampriza autostrăzii este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă.

Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului şi altele asemenea.

Zonele de protecţie sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării ulterioare a drumului. Limita zonei de protecţie a autostrăzii este de 50,00 m din axul acesteia până la marginea exterioară a zonei drumului.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se impune rezervarea unei fâşii de 50,00 m (zona cu interdicţie temporară de construcţie), până la materializarea lucrărilor propuse.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente
- Indicatoare de semnalizare a circulaţiei şi alte dotări pentru siguranţa circulaţiei;
- Supratraversări şi subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spaţii verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcţii de apărare şi consolidare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislaţiei in vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spaţii de servicii, centre de întreţinere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicaţii și infrastructuri, ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen;

Lucrările, construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;

Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen) şi să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcţii sau instalaţii, în orice scop, se face cu respectarea legislaţiei în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcţiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcţiile sau instalaţiile temporare ale Ministerului Apărării Naţionale, care au caracter de urgenta se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca

acest accept sa se obţină ulterior, in cazul in care construcţiile sau instalaţiile nu se demontează intr-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

În zona mediană a autostrăzii se pot amplasa numai instalaţii destinate întreţinerii drumurilor şi siguranţei circulaţiei.

Folosirea temporară sau definitivă, precum şi scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol şi silvic se vor face în conformitate cu prevederile legale.

În cazul în care drumul străbate zone umede se va evita apariţia fenomenului de bălţire.

Lucrările de execuţie a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecţie sanitară impuse de legislaţia în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât sa se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în şanţurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate şi executate conform legislaţiei în vigoare şi amplasate la cel puţin 10,00m de cea mai apropiată locuinţă.

Se vor utilizarea panouri fonoabsorbante şi îmbrăcăminte antizgomot la trecerea autostrăzii prin apropierea zonelor de locuit.

Autorizarea construirii autostrăzii şi a echipamentelor aferente va ţine cont de zonele protejate şi zona de protecţie a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a a monumentului istoric şi a cadrului sau construit sau natural; zona de protecţie este suprafaţă de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localităţi urbane, 200m în localităţi rurale şi 500 m în afara localităţilor, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecţie necesare sau se va executa descărcarea de sarcina arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

Autorizarea construcţiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestora de sarcini specifice si/ sau cu avizul prealabil al D.M.I.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrăzii, a intersecţiilor si spatiilor de parcare se interzic orice alte construcţii sau amenajări definitive.

Este interzisă realizarea de culturi agricole în zona de siguranţă a autostrăzii.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcţii, panouri publicitare sau instalaţii care periclitează siguranţa circulaţiei.

Se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar, la o distanta mai mica de 50,00m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulaţia publica rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
- amenajări de şantier abandonate
- platforme cu suprafeţe deteriorate
- construcţii degradate
- terenuri lipsite de vegetaţie
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deşeuri etc.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al oraşului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite prin lege).

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

Este permisă executarea de construcţii pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcţiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;
- Rețele tehnico- edilitare;
- Captări și rezervoare de apă;

- Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă executarea de construcții pe:

- Terenurile arabile de clasa I și II de calitate;
- Terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare;
- Terenurile cultivate cu vii și livezi;
- În zonele de protecție a cursurilor de apă cu excepția drumurilor de traversare a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE

Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele lor de protecție, zone construite protejate se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.1 din prezentul Regulament local de urbanism.

Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica și reglementările detaliate la cap. I.8.2 din prezentul Regulament local de urbanism.

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice

Suprafeţele împădurite din extravilanul oraşului Cernavoda s-au delimitat conform planşei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării lucrărilor şi amenajărilor pe terenurile cu destinaţie forestieră se supune prevederile legale în vigoare şi este permisă numai cu avizul organelor administraţie publice de specialitate.

Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

RESTRICŢII PROVIZORII

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilităţile ulterioare de modernizare ale oraşului;

Utilizarea pentru construcţii a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al oraşului Cernavoda se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcţiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţiri funciare precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepţia utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.

ȘEF PROIECT COMPLEX

Urb. Dana APOSTOL - Urban Team

III. ANEXE

III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI CERNAVODĂ

Regulamentul local de urbanism al orașului Cernavodă a fost elaborat în conformitate cu:

- Lege nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - MO nr. 373 din 10.07.2001, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 din 26.02.2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - MO nr. 199 din 17.03.2016, cu modificările și completările ulterioare
- Elemente legislative conexe:
- Proiectul are la bază:
- Lege nr. 287 din 17.07.2009 (Republicarea 1 din 2011) privind Codul civil - MO nr. 505 din 15.07.2011
- Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 (Republicarea 1 din 2002) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (r1) - MO nr. 149 din 16.07.1996
- Lege nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - MO nr. 163 din 07.08.1991, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 18 din 19.02.1991 (Republicarea 1 din 1998) privind fondul funciar - MO nr. 1 din 05.01.1998, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 33 din 27.05.1994 (Republicarea 1 din 2011) privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică - MO nr. 472 din 05.07.2011, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local - MO nr. 853 din 20.12.2010, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 89 din 25.05.1999 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române - MO nr. 247 din 01.06.1999
- Lege nr. 7 din 13.03.1996 (Republicarea 3 din 2015) privind cadastrul și publicitatea imobiliară - MO nr. 720 din 24.09.2015, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 10 din 18.01.1995 (Republicarea 2 din 2016) privind calitatea în construcții - MO nr. 765 din 30.09.2016, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului - MO nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare

- Ordonanţa de urgenţă nr. 59 din 20.06.2007 privind instituirea Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi - MO nr. 441 din 29.06.2007, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 (Republicarea 1 din 2009) privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - MO nr. 764 din 10.11.2009, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000 - MO nr. 536 din 23.07.2002
- Lege nr. 289 din 15.05.2002 (Republicarea 2 din 2014) privind perdelele forestiere de protecție - MO nr. 143 din 26.02.2014, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 6 din 07.01.2003, Ordin nr. 139 din 03.02.2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național şi județean - MO nr. 122 din 26.02.2003
- Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor - MO nr. 158 din 22.04.1998
- Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor in localităţile rurale - MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 1295 din 30.08.2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice - MO nr. 727 din 07.09.2017
- Ordin nr. 1296 din 30.08.2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor - MO nr. 746 din 18.09.2017
- Ordonanţa nr. 43 din 28.08.1997 (Republicarea 1 din 1998) privind regimul drumurilor - MO nr. 237 din 29.06.1998, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 107 din 25.09.1996 a apelor - MO nr. 244 din 08.10.1996, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 123 din 10.07.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale – MO nr. 485 din 16.07.2012, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 8 din 18.03.2025 privind aprobarea Normei tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte a gazelor naturale - MO nr. 378 din 29.04.2025
- Ordin nr. 3147 din 06.12.2023 privind aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de gospodărire a apelor - MO nr. 1142 din 18.12.2023
- Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General - MO nr. 32 din 15.02.1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice - MO nr. 442 din 29.06.2007, cu modificările și completările ulterioare

- Lege nr. 24 din 15.01.2007 (Republicarea 1 din 2009) privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - MO nr. 764 din 10.11.2009
- Lege nr. 422 din 18.07.2001 (Republicarea 1 din 2006) privind protejarea monumentelor istorice - MO nr. 938 din 20.11.2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000 (Republicarea 2 din 2006) privind protecția patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional - MO nr. 45 din 31.01.2000, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia - MO nr. 448 din 24.11.1998, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea I - Reţele de transport - MO nr. 806 din 26.09.2006, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a II-a Apa - MO nr. 325 din 24.11.1997
- Lege nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare Teritoriului Naţional - Secțiunea a III-a - zonele protejate - MO nr. 152 din 12.04.2000, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 351 din 06.07.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a IV-a Reţeaua de localităţi - MO nr. 408 din 24.07.2001
- Lege nr. 190 din 26.05.2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional Secţiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice - MO nr. 387 din 09.06.2009
- Lege nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România - MO nr. 577 din 29.06.2004, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 215 din 23.04.2001 a administrației publice locale (Republicarea 1 din 2007) - MO nr. 123 din 20.02.2007, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ - MO nr. 555 din 05.07.2019, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 98 din 19.05.2016 privind achizițiile publice - MO nr. 390 din 23.05.2016, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - MO nr. 47 din 19.01.2011, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 13 din 10.03.1999 N/pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99 - MO nr. 187 din 30.04.1999
- Ordin nr. 30 din 02.11.1995, Ordin nr. 34 din 07.11.1995, Ordin nr. 3422 din 01.08.1995, Ordin nr. 4221 din 08.08.1995 (30/1995 – MAPN, 34/N/95 – MLPAT, 3422/1995 – MAI, 4221/1995 – SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor - MO nr. 283 din 07.12.1995

- Ordin nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 289 din 11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea şi combaterea fenomenului infracţional în domeniul transportului pe calea ferată - MO nr. 922 din 17.10.2005, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 101 din 25.04.2006 (Republicarea 2 din 2023) privind serviciul de salubrizare a localităților - MO nr. 393 din 08.05.2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța nr. 2 din 11.08.2021 privind depozitarea deșeurilor - MO nr. 794 din 18.08.2021, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanţa nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale - MO nr. 86 din 01.02.2002, cu modificările și completările ulterioare
- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigenţele minime de conţinut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale - MO nr. 263 din 16.04.2003
- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 (ORDIN nr.62/N/19.o/288/1.955 din 1998) privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale - MO nr. 354 din 16.09.1998
- Ordin nr. 180 din 29.11.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă - MO nr. 1253 din 27.12.2022
- Ordin nr. 239 din 20.12.2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - MO nr. 36 din 20.01.2020, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizării executării construcţiilor amplasate in vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol şi gaze naturale - MO nr. 611 din 29.08.2003
- Lege nr. 331 din 20.12.2024 privind Codul Silvic - MO nr. 7 din 09.01.2025
- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - MO nr. 734 din 30.10.2008
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 îmbunătățirilor funciare (Republicarea 1 din 2009) - MO nr. 88 din 13.02.2009, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanţa nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea şi desfăşurarea activităţii de turism în România - MO nr. 309 din 26.08.1998, cu modificările și completările ulterioare
- Lege nr. 153 din 05.07.2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor - MO nr. 493 din 11.07.2011, cu modificările și completările ulterioare

III.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:

- Surse de apă- captări (100 m în amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- Rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza 20 m);
- Stații de pompare (raza 1 m);
- Conductă de aducțiune apă (10 m din ax de ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- Ape curgătoare/ lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu a oglinzii lacurilor);
- Depozit de deșeuri ecologic zonal față de locuințe (raza 1000 m);
- Stație de sortare deșeuri, față de locuințe (raza 500 m).

TRANSPORTURI RUTIERE

Să se respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

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

III.3. LĂŢIMEA ZONELOR DE PROTECŢIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ŞI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificările și completările ulterioare

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	5	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apă îndiguite (m) toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m.

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.;

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică: 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m în jurul acestora;
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice : 2 m în jurul acestora;
- borne de micro triangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor : 1 m în jurul acestora;

g) Lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Notă: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

III.4. LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM DE RANG INFERIOR APROBATE ȘI INTEGRATE ÎN DOCUMENTAȚIA PUG

LISTĂ DOCUMENTAȚII PUD/PUZ APROBATE				
Nr. crt.	**An**	**Indicativ HCL**	**Beneficiar**	**Titlu**
1	2013	159/2013	S.C. PIKA ENERGY S.R.L.	Plan Urbanistic Zonal - Construire Centrală Electrică Fotovoltaică Cernavoda 1, Construire Centrală Electrică Fotovoltaică Cernavodă 2
2	2013	256/2013	Consiliul Local Cernavodă	Plan Urbanistic Zonal - lotizări Zona Sere - str. Prelungirea Victoriei
3	2018	131/2018	S.C. GETNIC CONSTRUCT SERV S.R.L.	Plan Urbanistic Zonal - Construire complex hotelier (spații cazare, sală fitness și restaurant - str. Canalului nr. 12A")
4	2018	178/2018	Florea Vasile și Florea Elena Raluca	Plan Urbanistic Zonal - Introducere în intravilan - zonă turism și locuire - oraș Cernavodă, parcela A443/1

LISTĂ DOCUMENTAȚII PUD/PUZ APROBATE				
Nr. crt.	**An**	**Indicativ HCL**	**Beneficiar**	**Titlu**
5	2022	365/2022	Zamfir Cristan-Marin și Zamfir Teodora-Diana	Plan Urbanistic Zonal - „Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea lotizării pentru locuințe individuale cu regim de înălțime max P+2E”
6	2023	190/2023	ELECTRA POWER S.R.L.	Plan Urbanistic Zonal - Realizare parc eolian și parc fotovoltaic generat de parcelele cu nr. cadastral 101107, 101106, 105015, 105031 extravilan Cernavodă
7	2023	191/2023	TOTAL WIND POWER S.R.L. prin investitor ELEKTRA INVEST S.R.L.	Plan Urbanistic Zonal - Realizare parc eolian și parc fotovoltaic generat de parcelele cu nr. cadastral 105828 și 105817 extravilan Cernavodă

III.5. GLOSAR TERMENI

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, generând fluxuri reduse de persoane și transport, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei e ridicata și implica (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mica; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoaba, decorațiuni, obiecte din sticla, ceramica, gravura, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa” samd.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINŢELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-3 mașini;
- depozitare casnica (magazii, șoproane);
- bucătării de vara;

- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local);
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea.

ANEXE ALE LOCUINŢELOR care produc dezagremente = anexe (grajduri, cotețe etc) pentru creșterea animalelor animale de interes economic[3], platforme de deșeuri zootehnice, instalații de compostare și alte asemenea anexe care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe, anexe de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și atrag dăunători;

Amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și a platformelor zootehnice precum și a instalațiilor de compostare se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente.

Anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se vor amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor;

Zonele din localitate în care este permisă deținerea animalelor cu valoare zootehnică și numărul maxim de acestora[4] se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre.

CONSTRUCŢII CU CARACTER PROVIZORIU = Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

DEMISOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se consideră demisol nivelul care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situata sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

[3] animale de interes economic - animalele crescute in scopul obținerii diferitelor produse de origine animala, precum alimente, lână, piele si blana, inclusiv animalele destinate a fi utilizate in scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)

[4] Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr.119/2014

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Înălțimea maximă a clădirilor = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe/ streașină sau limita superioară a parapetului terasei.

Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientata spre strada a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri si/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

MANSARDA (prescurtat: M) = Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafața mai mare de 60% din suprafață ultimului nivel

NIVEL RETRAS (prescurtat: R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior.

REGIM DE CONSTRUIRE = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire închis (continuu)** = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradala cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implica soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/ alee locala paralela; este specific printre altele zonelor centrale din localitate și unor zone de locuințe colective
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (cuplate sau izolate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradala oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; este specific în primul rând zonelor de locuire individuala semicentrale sau periferice

REGULA CALCANULUI = reglementare urbanistica generala care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorii: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomanda cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre strada;

Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este impusă acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ = limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Limitare administrativă a dreptului de proprietate. Exemple de servituți de utilitate publică: servituți legate de înființarea, utilizarea, întreținerea, modernizarea drumurilor publice, a căilor ferate, servituți legate de înființarea, întreținerea, intervenția în caz de avarie, modernizarea, devierea rețelelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publică (apă, canal, energie electrică, gaze etc), servituți legate de protecția monumentelor și siturilor arheologice

SUBSOL (prescurtat: S) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se consideră subsol nivelul care are pardoseala situata în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea libera

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției

civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ (SC) = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ (UTR) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONĂ FUNCŢIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONA DE PROTECTIE SANITARA = terenul din jurul obiectivului, unde este interzisa orice folosința sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului[5]; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apa potabila a localităților si a operatorilor economici se aplica definițiile pentru "zona de protecție sanitara cu regim sever", "zona de protecție sanitara cu regim de restricție" si "perimetru de protecție hidrogeologica", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.

[5] Potrivit definiției de la art.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr.119/2014