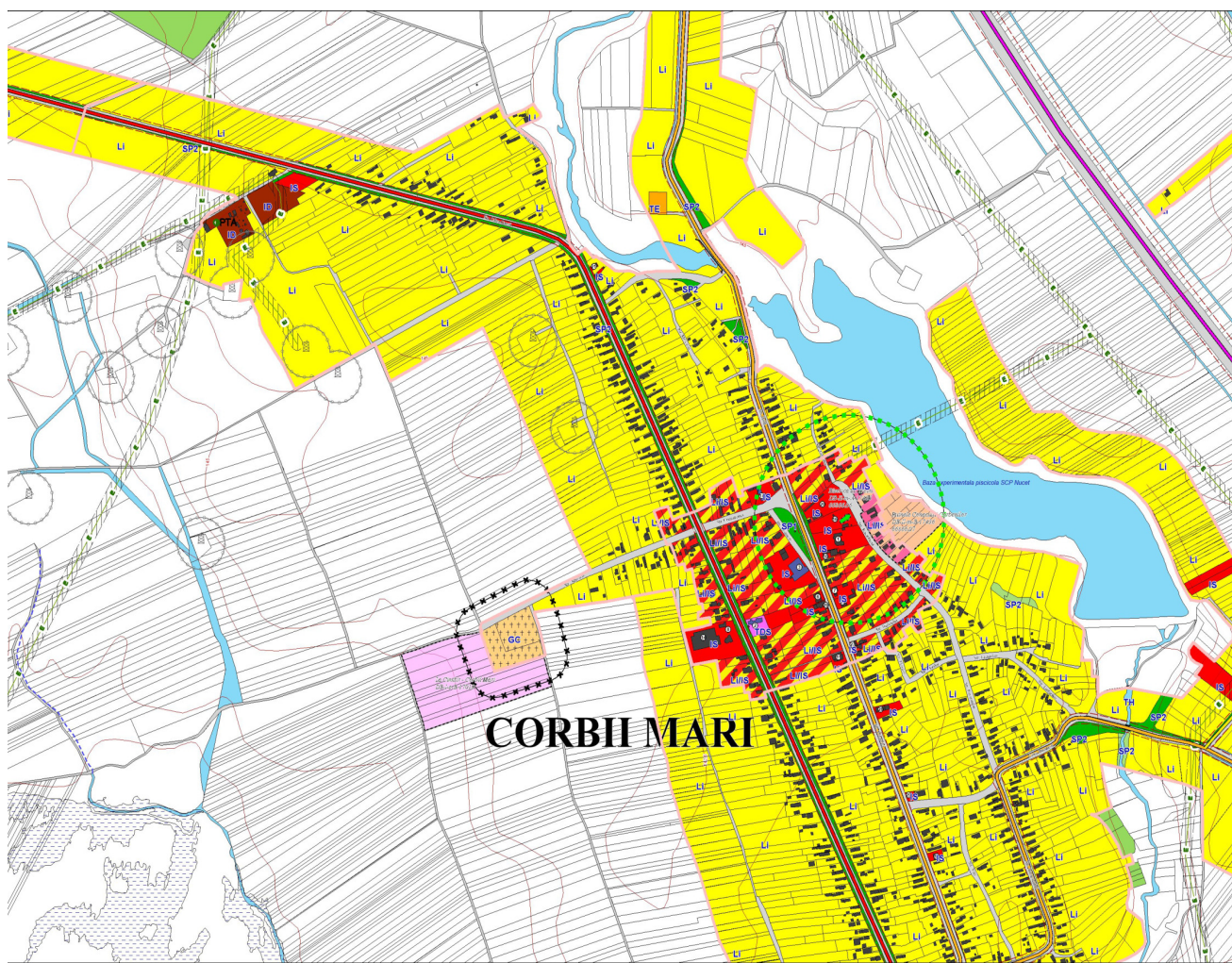


**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM**
- Comuna CORBII MARI, Județul DÂMBOVIȚA

**- VOLUMUL II -
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**



Proiect nr. 0A219

Beneficiar: Comuna CORBII MARI, județul DÂMBOVIȚA

Proiectant General și de specialitate: S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviște

- EDIȚIA 2023 -

Colectiv de elaborare :

ADMINISTRATIV

Proiectant General: S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviște

Administrator : Andreea Ioana STOICA

COLECTIV DE ELABORARE URBANISM

PROIECTAT,
arh. urb. Mircea NIȚESCU

VERIFICAT,
arh. urb. Dan NIȚESCU

CUPRINS

I. PRESCRIȚII GENERALE	4
I.1. DOMENIU DE APLICARE	4
I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	4
I.3. CONDIȚII DE APLICARE	5
I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	5
I.6. DIVIZIUNEA TERENURILOR ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
I.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR	10
I.8. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC	11
II. PRESCRIȚII SPECIFICE	12
II.1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE	12
II.2. ZONE PENTRU LOCUINȚE - [L]	14
II.3. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII - [S]	25
II.4. ZONE MIXTE	32
II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE , DEPOZITARE SI TRANSPORT - [ID]	44
II.6. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – [A]	50
II.7. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- [SP]	54
II.8. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - [C]	60
II.9. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - [GC]	66
II.10. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - [TH]	70
II.11. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - [DS]	73
II.12. ZONE SITUATE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - [EX]	74
III. ANEXE	81
III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CORBII MARI	81
III.2. RELEMENTĂRI PRIVIND NORMELE DE IGIENĂ ȘI MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI – ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI HIDROGEOLOGICĂ	85
III.3. RELEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE	87
III.4. DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	87
III.5. DOCUMENTAȚII DE URBANISM INTEGRATE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CORBII MARI	92
III.6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN COMUNA CORBII MARI	92

I. PRESCRIȚII GENERALE

I.1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual și restrans al comunei Corbii Mari, conform propunerii PUG, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al comunei Corbii Mari a fi efectuate până în anul 2030, în interiorul teritoriului administrativ al comunei Corbii Mari.

1.2. Pentru terenurile situate în teritoriul actual intravilan, în zonele afectate de reparcelări rezultate din conformarea parcelelor de origine agricolă pentru viitoarele funcțiuni propuse prin Planul Urbanistic General, în zonele de extindere ale intravilanului, în zona centrală și în zonele propuse pentru conversii funcționale, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament, prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Corbii Mari, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al comunei Corbii Mari privind dezvoltarea localității.

Zonele ce necesită elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale au fost identificate în Planul de Propuneri și Reglementări (planșele 3.1 și 3.2)

I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 (actualizată 2021) și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Corbii Mari.

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

2.3. Regulamentul Local de Urbanism și Planul Urbanistic General preiau și promovează direcțiile și strategiile de dezvoltare prezente în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului superioare. Prezentul PUG și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncțiilor și valorificarea potențialului de dezvoltare al comunei Corbii Mari.

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

Planul urbanistic de detaliu face precizări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și detaliaza amplasamentul referitor la poziția obiectivului, conformarea circulațiilor, densitatea spațiilor verzi, elemente de gospodărie comunala (instalații locale, platforma gospodărească, etc.), precum și modul de asigurare a utilitatilor, acceselor în context local.

Planul urbanistic de detaliu **NU poate** modifica funcțiunea și indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

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

2.6 Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, completată și republicată, art. 50, alin. 1 și 2, inițiativa elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aparține exclusiv autorităților administrației publice, cu excepția planurilor urbanistice zonale și a planurilor

urbanistice de detaliu prevăzute la alin. (2), care pot fi inițiate și de către persoane fizice și juridice interesate, numai în baza unui certificat de urbanism și, după caz, a unui aviz de oportunitate.

I.3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia structura și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27 iunie 1996 și le detaliază, particularizând acolo unde este cazul.

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

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

3.4. Pentru toate zonele nereglementate de extindere situate între intravilanul existent (1996) și intravilanul propus (2021) este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, modificarea alinierii, restructurarea parcelarului, modificarea POT, CUT, CUT_{volumetric} și alți indicatori și parametri care influențează configurația morfo-funcțională a localității.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului pentru terenuri valoroase urbanistic în scopul întefrării urbanistice a acestora, fără distorsiuni asupra zonei sau ansamblului localității;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația rurală locală sau generală a comunei.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură (de preferat în 3D), elaborate și aprobate conform legislației în vigoare (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare);
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, edificabil și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, avizate de Consiliul Județean Dâmbovița și aprobate de Consiliul Local al comunei Corbii Mari, conform legislației în vigoare.

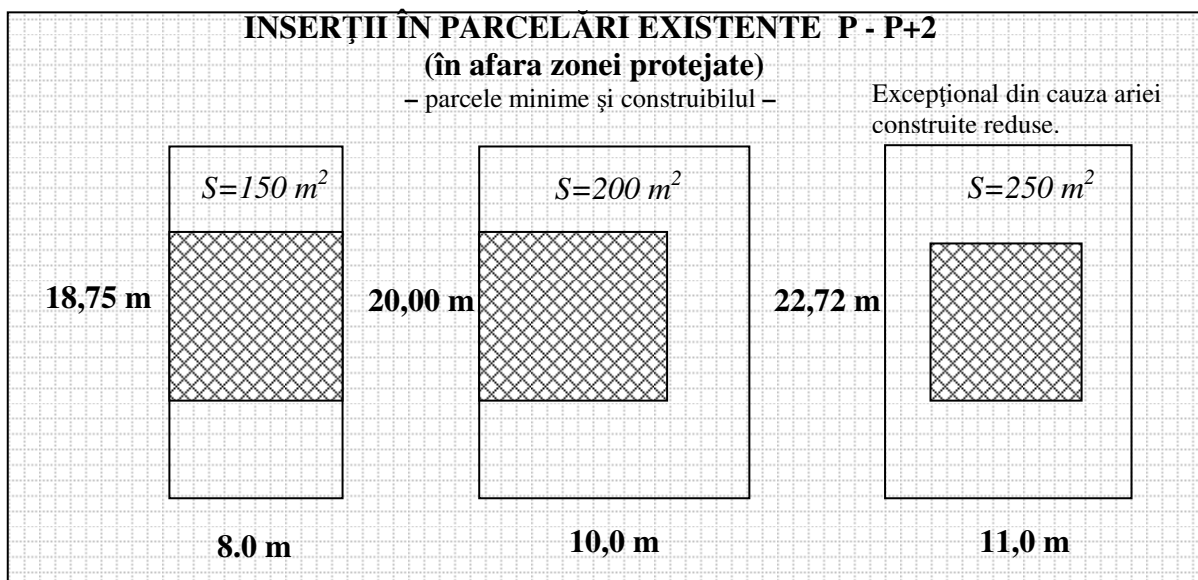
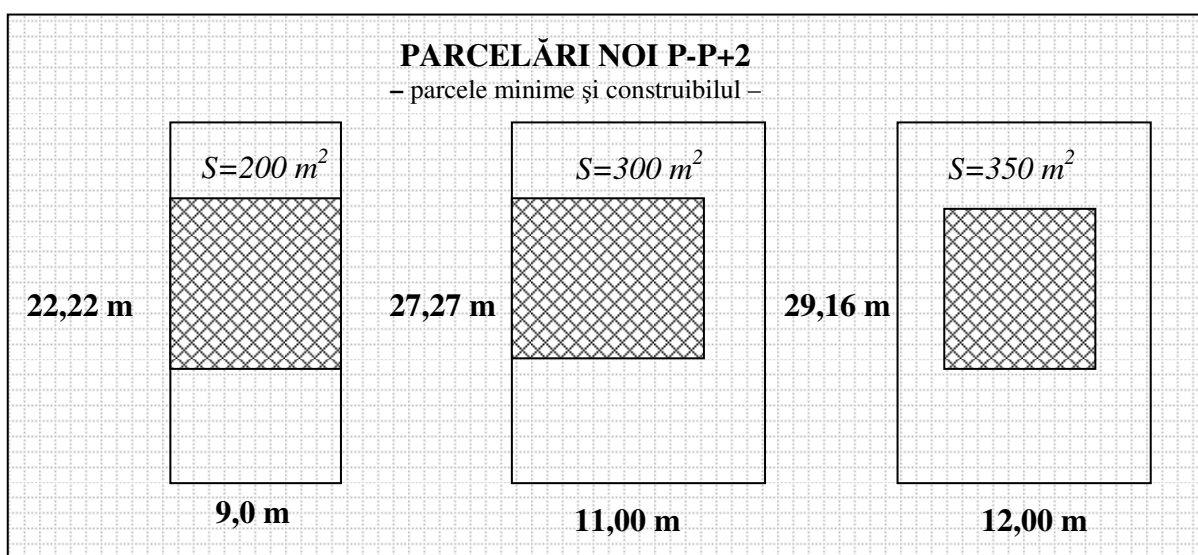
4.4. Inițierea elaborării documentațiilor de urbanism de tip PUD sau PUZ se poate face de către Administrația locală sau printr-o inițiativă privată și se va realiza conform cadrului continuut și legislației specifice în vigoare.

I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

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

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
PARCELĂRI NOI P – P+2 NIVELURI			
front minim	înșiruit	9 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 35%
	cuplat	11 metri	
	izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	200 m ²	
	cuplat	300 m ²	

	izolat	350 m ²	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Între 1/1 și 1/3		
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P - P+2 NIVELURI			
front minim	înșiruit	8 metri	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate = 35%
	cuplat	10 metri	
	izolat	11 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150 m ²	
	cuplat	200 m ²	
	izolat	250 m ²	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		



1.5.2. Parcelele cu suprafața sub 150 m² 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.

1.5.3. Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 m² și 3.000 m², cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, precum și pentru cele cu accese excentrice sau cele pentru care se prevede realizarea de obiective publice coexistând cu cele realizate în regim privat, modul construirii se va preciza prin PUD.

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

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

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

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

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

1.5.9. Amplasarea construcțiilor pe parcelă, cât și autorizarea executării acestora se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism si functie de functiune prin norme specifice astfel:

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

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

- Pentru obiective publice cuplate cu locuințe se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

- Construcțiile vor fi orientate astfel încât durata minimă de însorire conform normelor sanitare să fie de o oră și jumătate la solstițiul de iarna sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cumulativ cu rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare care să asigure durata minimă de însorire de 1 ora și 30 min la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud).

1.5.10. Parametrii sanitari trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor, conform legii 114/96 - Legea locuințelor :

- suprafața minimă a unei camere de zi = 18 m²
- suprafața minimă a unui dormitor = 12 m²
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 m² + 2,5 m² loc de luat masa
- încăperi sanitare = 4,5 m²
- înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită ventilația naturală.

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

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

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

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

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

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

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.6.4. În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin P.U.G și R.L.U. aferent avizat și aprobat.

I.6.5. Regulamentul este alcătuit pentru zone și subzone functionale și unități teritoriale de referință:

Li – ZONA DE LOCUIRE

Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de P+2E :

POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de înălțime: P+2; H_{maxim cornișă} = 9,00 m

Lc – subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de P+2E :

POT: 30%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+2; H_{maxim cornișă} = 10 m

IS – ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

IS –zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu excepția celor aflate în zone protejate:

POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+2; H_{maxim cornișă} = 10,00 m

IS – zona instituțiilor publice și serviciilor de interes general aflate în zone protejate :
POT: 35%; CUT: 0,70; Regim maxim de înălțime: P+1; H_{maxim cornișă} = 8,00 m

ZONE MIXTE

Li/IS – subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu, cu excepția celor aflate în zone protejate :

POT: 50%; CUT: 1,50; Regim maxim de înălțime: P+2; H_{maxim cornișă} = 10,00 m

Li/IS – subzone mixtă situate în țesut tradițional cu regim de construire discontinuu aflate în zone protejate:

POT: 35%; CUT: 1,05; Regim maxim de înălțime: P+M; H_{maxim cornișă} = vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, în funcție de situarea într-una din zonele protejate

IS/ID/A – subzona mixtă compusă din instituții publice și servicii, industrie nepoluantă, depozitare și unități agricole;

POT: 60% / tehnologic; CUT: 1,80 / tehnologic; Regim maxim de înălțime: P+2E; H_{maxim cornișă} = 12,00 m / tehnologic.

ID – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE

ID – subzona activităților predominant industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală :

POT: 60%; CUT: 1,80; Regim maxim de înălțime: P+2E; H_{maxim cornișă} = 12,00 m / tehnologic

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

POT: 60% / tehnologic; CUT: 1,80 / tehnologic; Regim maxim de înălțime: P+M; H_{maxim cornișă} = 8,00 m / tehnologic

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE – subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare :

POT: 85%; CUT: tehnologic; Regim maxim de înălțime: tehnologic; H_{maxim cornișă} = tehnologic;

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

GC – subzona cimitirelor și a amenajărilor aferente :

POT: 85%; CUT: 1,0; Regim maxim de înălțime: P; H_{maxim la cornișă}: 3,50 m;

DS – ZONA DESTINAȚIE SPECIALĂ

DS – subzona destinației speciale :

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: -; H_{maxim cornișă} = -;

Imobilele încadrate în categorii **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.**

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

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

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

SP1 – amenajări sportive ;

POT: 85% ; CUT: 0,85 - ; Înălțimea clădirilor și a instalațiilor destinate amenajărilor sportive va fi specifică proiectelor de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare ;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică, plantații de aliniament și de protecție :

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H_{maxim} : - m;

C - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Cr – subzona transporturilor rutiere :

POT: 85%; CUT: 1,7 ; Regim maxim de înălțime: P+1; H_{maxim} la cornișă: 8 m;

TH – ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ

POT: -%; CUT: -; Regim maxim de înălțime: - ; H_{maxim} : - m.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora ;

EX2 - zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 - zone cu terenuri aflate permanent sub ape ;

EX4 - zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit și natural ;

EX5 – zone cu terenuri neproductive ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică.

1.6.5. Prevederile regulamentului sunt ilustrarea viziunii de dezvoltare a comunei Corbii Mari în perioada 2021 - 2031, evoluție bazată pe analiza critică a situației existente și identificarea elementelor de potențial și a disfuncțiilor.

1.6.6. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute în legislația specifică ce se referă la domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și a construcțiilor (Legea 350 din 6 iulie 2001 cu completările ulterioare , Ordinul MDRAP 233/ 2016 și Legea 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicate).

1.6.7. Totodată regulamentul ține seama de modificările apărute legislației specifice ce se reflectă în domeniile urbanismului, amenajării teritoriului și construcțiilor (Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 și Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și alte acte normative și ordine implicate).

I.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

1.7.1. 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.

1.7.2. Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP).

1.7.3. Consiliul Județean va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

1.7.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu descărcare de sarcină și avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

1.7.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul 7.4.

MONUMENTE CLASATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015 (LMI 2015)

Nr.crt.	Nr. Crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	761	DB-II-m-A-17435	Biserica Sfânta Treime	sat Corbii Mari, comuna Corbii Mari	în centrul localității	1693 - 1705
2	762	DB-II-a-B-17436/RAN 66866,07	Ruinele conacului Corbenilor	sat Corbii Mari, comuna Corbii Mari	imposibil de identificat pe teren	

ZONE NATURALE PROTEJATE :

<u>Izvorul de la Corbii Ciungi</u>	RONPA0400	<u>Corbii Mari</u>	IV	floristic și faunistic	5
------------------------------------	-----------	--------------------	----	------------------------	---

Rezervația Naturală "Izvoarele Corbii Ciungi" se află situată în comuna Corbii Mari, în județul Dâmbovița, chiar pe una dintre laturile râului Neajlov.

Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi” reprezintă una dintre zonele de mare interes ale țării noastre mai ales datorită experimentelor științifice realizate în aceste locuri.

Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi” este una dintre rezervațiile mixte ale țării, având în interiorul său mai multe izvoare de circa 800 - 1000 metri lungime, dar și o zonă mlăștinoasă, datorită așezării sale pe cursul râului Neajlov.

Fiind situată la o altitudine de circa 110 metri, Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi” menține un climat destul de răcoros, verile din aceste locuri neputând depăși 10 grade Celsius nici măcar în timpul verii, ceea ce a determinat o adaptare a faunei la condițiile climatice.

Obiective principale de vizitat la Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi”:

Are o faună și o vegetație extrem de variată, în mod special fiind una de origine acvatică. În această zonă, turiștii pot admira o serie numeroasă de specii de păsări, pești, dar și diferite specii de flori acvatice, uneori exemplare unice pentru întreg cuprinsul țării.

Adresa Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi” din comuna Corbii Mari:

Localitate: din comuna Corbii Mari, județul Dâmbovița

Strada: –

GPS: 44.5471954, 25.4947052

Cum se ajunge la Rezervația Naturală „Izvorul de la Corbii Ciungi”:

Pentru a ajunge la Rezervația Naturală Corbii Ciungi este nevoie să vă îndreptați pe autostrada A1 București - Pitești, până la ieșirea spre localitatea Potlogi. Se va urma ulterior traseul spre comuna Izvoru, fiind situată la numai câteva sute de metri de localitate.

ROSCI 0106 Lunca Mijlocie a Argeșului a fost desemnat sit de importanță comunitară prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, modificat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 2387/2011. Natura 2000 reprezintă o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate formată din: Arii Speciale de Conservare pentru conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice, incluse în Directiva Habitate - Directiva 92/43/CEE și Arii de Protecție Specială Avifaunistică pentru conservarea păsărilor sălbatice incluse în Directiva Păsări - Directiva 79/409/CEE.

Este instrumentul principal al Uniunii Europene pentru conservarea naturii, element vital pentru calitatea vieții, resursă pentru recreere, educație și cercetare științifică. Lunca mijlocie a Argeșului face parte din Câmpia Română care, la rândul ei este împărțită în mai multe câmpii și câmpuri. Lunca Argeșului reprezintă o prelungire spre sud a Câmpiei Titului și este 10 delimitată la est de Câmpul Călnăului, parte a Câmpiei Vlăsiei, iar spre vest de Câmpia Găvanu-Burdea și se întinde spre sud până la confluența Neajlovului cu râul Argeș.

Din punct de vedere administrativ-teritoriul sitului Lunca Mijlocie a Argeșului se află amplasat în județele Giurgiu și Dâmbovița, 3% din teritoriul zonei protejate aflându-se pe teritoriul administrativ al UAT Corbii Mari.

Suprafața totală a sitului este de 3614 ha, în regiunea biogeografică continentală și include păduri, teren arabil, așezări umane, pajiști și râuri. Principalele clase de habitate din sit sunt pădurile de foioase - 44%, râuri, lacuri - 26%, mlăștini, turbării - 13%, pășuni - 7%, culturi, terenuri arabile - 4%, habitate de păduri de tranziție, plaje de nisip - 6%.

1.8. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

1.8.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone

inundabile și alte asemenea, delimitate conform studiului de riscuri naturale și geotehnic aferent Planului Urbanistic General.

I.8.3. Autorizația de construire în zonele cu risc natural și antropoc se eliberează în conformitate cu competențele stabilite prin Legea nr. 215/2001 (republicată, cu modificări ulterioare) și Legea nr. 50/1991 (modificată, completată și republicată) de Consiliile Județene cu avizul primarilor localităților vizate.

I.8.4. Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Se va face verificarea Studiului geotehnic de către un verificator A₁ atestat pentru construcțiile încadrate în clasa de importanță I și II și categoria de importanță A și B, alte funcțiuni decât locuințele.

I.8.5. Pentru zonele afectate de inundabilitate, precum și pe cursurile de apă existente în teritoriul administrativ al comunei Corbii Mari se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impuse de Apele Române. Se vor decolmata cursurile de apă, canalele hidrotehnice și șanțurile de gardă din zonă. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

I.8.6. În situația modificării limitei intravilanului în zonele expuse la riscuri naturale, prin documentații derogatorii, aceasta se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate, inundabilitate, etc.

I.8.7. Pentru zonele cu probabilitate medie de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încercările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa lucrări de săpături 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 săpături;
- 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.

Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale se permite amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.

II. PRESCRIȚII SPECIFICE

II.1. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Unul dintre obiectivele principale ale acestui regulament este acela de a proteja, conserva și valorifica într-un mod durabil valorile culturale reprezentate de țesutul tradițional cât și de peisajul specific, factori ce reprezintă un potențial important pentru dezvoltarea durabilă a localității. Regulamentul și strategia PUG-ului urmăresc pe de-o parte restaurarea monumentelor, protejarea cadrului acestora, cât și identificarea unor noi obiective în vederea realizării unor trasee turistice axate pe valorificarea patrimoniului cultural și natural specific comunei Corbii Mari. Totodată prezentul regulament va asigura păstrarea imaginii și a elementelor valoroase specifice comunei Corbii Mari, până la întocmirea Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate.

Măsuri prioritare de intervenție propuse:

- Înscriserea și propunerea de clasare în Lista Monumentelor Istorice a clădirilor de locuit specifice gospodăriilor și elementelor arhitecturale/de artă din localitățile rurale ce aparțin de comuna Corbii Mari (conf. Listei de propuneri);

- Obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definiției ale situației localității (perspective către biserici sau de la nivelul acestora către localitate) – măsura obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropoc valoros al localității;

- Obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții (P cu privniță sau P + 1 pentru casele de început de sec. XX), a volumetriei specifice și a amplasării clădirilor în consens cu amplasarea tradițională pe parcelă a clădirilor principale și a anexelor gospodărești;

- Intervenții asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei clădirii sau șarpantei acesteia cât și la fațade, învelitoare, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenții la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție acestora; încurajarea dezvoltării meșteșugurilor tradiționale legate de realizarea construcțiilor și elementelor de decor tradiționale (lemn, metal, tencuie, etc.)

- Arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent (impunându-se ilustrații de arhitectură care să prezinte întregul front construit pentru eliberarea Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii) – fiind necesară și o analiză a contextului urbanistic și a modului în care aceste insertii pot influența perspectivele asupra frontului străzii, imaginea caracteristică și în consecință valoarea urbană a întregii localități.

- Refuncționalizarea arterelor comerciale în zonele centrale și insertia de funcțiuni turistice adaptate scării localității, conservând caracterul peisajului istoric al locului și aducând beneficii mutuale atât comunității locale cât și vizitatorilor.

În urma analizei fondului construit și a țesutului rural, realizată prin studiu istoric s-a observat că pe lângă monumentele clasificate, mai există o serie de clădiri, ce prezintă valoare istorică, arhitecturală și ambientală locală, ele urmând a fi propuse pentru evaluare în vederea clasificării și includerii lor în Lista Monumentelor Istorice grupa B – monumente sau ansambluri de importanță locală, un număr de imobile, cu mențiunea că având în vedere densitatea acestor clădiri tradiționale numai a elementelor de fațadă specifice în cazul unor clădiri.

Definirea și delimitarea zonelor de protecție și a zonelor istorice de referință

Definirea și delimitarea *zonelor de protecție ale monumentelor* trebuie realizată pentru monumentele aflate într-o poziție singulară față de Zona Construită Protejată (existentă/propusă) sau amplasate în zone fără valoare arhitecturală/rurală din cadrul localității.

Aceste ***Zone de Protecție ale Monumentelor*** sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra clădirilor monument istoric, conducând la:

- Distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu;
- Degradarea peisajului înconjurător;
- Împiedicarea percepției bunului construit.

Deși delimitarea lor teoretică se face în conformitate cu legislația în vigoare (raza unui cerc R = 200 m în intravilan având în vedere faptul că ne referim la localitățile rurale), în cadrul intravilanului aceasta se va realiza pe *limite topografice, de parcelă*, în vederea unei aplicări efective adecvate a acestei prevederi și ținând cont de perspectivele către și dinspre elementul protejat.

Dacă aceste monumente fac parte din Zona Construită Protejată, aceasta va îngloba și limita de protecție a monumentului, reglementările din Regulamentul Local de Urbanism fiind cele aferente ZCP.

Zonele Istorice de Referință (ZIR) reprezintă acele zone în care *resursele culturale sunt materializate prin suprapunerea mai multor caracteristici relevante pentru evoluția organismului urban*.

Ele se vor institui ca și *părți componente din cadrul Zonei Construite Protejate (ZCP)* ale fiecărei localități componente a comunei **Corbii Mari** – respectiv acele localități care au valori de patrimoniu (reperat și listat sau propuse în vederea includerii în Lista monumentelor istorice): **Corbii Mari, Vadu Stanchii**.

Zonele Istorice de Referință (ZIR) vor fi delimitate în funcție de specificitatea fiecărei părți din localitate, în vederea punerii în valoare a elementelor caracteristice în cadrul procesului de dezvoltare propus pentru localitate.

Protejarea prin delimitarea ZIR – urilor a *diverselor tipuri de țesut urban și a diverselor tipuri de clădiri publice sau private*, va face posibilă o lectură optimă a identității culturale a localității și o protecție adecvată prin instituirea în cadrul RLU a unor reglementări specifice pentru fiecare zonă.

II.2. ZONE PENTRU LOCUINȚE - Li

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

Li – subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu. Subzonă dezvoltată în etape succesive, organic și planificat. Zonă cu diversitate morfo-spațială mare.

Lc - subzona de locuire colectivă cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

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

Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - Li -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Li – Locuire individuală

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);

- scuaruri publice ;

- împrejuriri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;

- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor.

Lc – Locuire colectivă

- locuințe colective mici cu regim de înălțime maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), anexe gospodărești aferente acestora și dotări complementare :

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico – edilitare aferente zonei, etc.)

- scuaruri publice ;

- construcții aferente echipării tehnico – edilitare ;

- amenajări în scopul reabilitării și îmbunătățirii construcțiilor cu funcțiuni de locuire colectivă ;

- amenajări aferente locuințelor colective : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri ;

- micro-obiective tehnico – edilitare de producere a energiei electrice : centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici ; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

Li + Lc

- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoase pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor ;

- panouri publicitare amplasate pe calcane sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora ;

- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li + Lc

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** (arie desfășurată construită) și **100 mp AC** (arie contruită) la sol, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- având în vedere specificul zonei, tradiția și configurația terenului, este de preferat evitarea construcțiilor de locuințe înșiruite (cuplate pe ambele limite laterale – două calcane) ; în cazul în care se doresc astfel de construcții se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ și RLU) ;

- se admit funcțiuni agroturistice cu condiția ca ponderea SD a funcțiunii de locuire va fi de minim 30% ;

- pensiuni turistice cu maxim 12 camere de cazare ;

- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 forma actualizată la 31.10 2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10 m. de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;

- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală , observarea indicatoarelor de circulație , ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.

- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;
- este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Li +Lc

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperișului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 m²), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monument de for public;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică;

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

- Pentru parcelele care sunt în zona de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea, este admisă amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri natural previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile);

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

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

ARTICOLUL 6 – PARAMETRII SANITARI CARE TREBUIE RESPECTAȚI LA PROIECTAREA, AUTORIZAREA ȘI CONSTRUIREA LOCUINȚELOR

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

- Suprafața minimă a unei camere = 12 m²;
- Suprafața minimă a bucătăriei = 5 m²;
- Înălțimea sub plafon = minimum 2,55 m.

Încăperile principale de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită ventilația naturală.

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

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

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

- Baie și WC - 22°C;
- Camera de zi - 22°C;
- Dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 7 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

(1) – dimensiuni minime pentru parcelele noi :

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone nou constituite	
	Suprafața (m ²)	Front (m)	Suprafața (m ²)	Front (m)	Suprafața(m ²)	Front (m)
Înșiruit	150	8	-	-	300	11
Cuplat	200	10	300	11	400	12
Izolată	250	11	350	12	400 *	12
Parcelă de colț	250	12(2*6)	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

**) construcțiile înșiruite sunt premise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate;*

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

În zonele cu fronturi construite existente, unde disponibilul de teren ramas a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament cu maximum 30%, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Lc: se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Regim de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în alte zone nou constituite	
	Suprafața (m ²)	Front (m)	Suprafața (m ²)	Front (m)
Cuplat	800	24	1000	30
Izolată	1000	26	1200*	30
Parcelă de colț	800	20(2x10)	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

**) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate*

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

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În procesul de modernizare a circulațiilor, racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I – a și a II - a și de **5,0** metri pe cele de categoria a III - a.

Li + Lc : clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- la amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor se vor respecta profilele străzilor prevăzute prin P.U.G., corelat cu indicațiile din RLU privind profilurile transversale din planșele de reglementări circulație (profilurile tip 1 - E – drumuri de exploatare, 1 - S – drumuri/străzi secundare, 1 - P – drumuri/străzi principale, 1 - J – drumuri județene în intravilan, 2 - J – drumuri județene în extravilan, 1 – N – drumuri naționale în intravilan, 2 – N – drumuri naționale în extravilan, 1 – A - autostradă) sau cele stabilite prin PUZ cu regulament aprobat ;

- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a autostrăzii A1, D.N., D.J. sau D.C;
- amplasarea împrejmuirilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi;
- amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 8,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de față, spații semi-publice, parcaje, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.
- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
- retras față de aliniament cu minim **6,0** metri în cazul lotizărilor existente, cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, conform profilelor transversale din planșele de circulație
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,0** metri de la alinierea clădirilor ;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire cuplat / izolat, clădirile se dispun față de aliniament:
- retras față de aliniament cu minim **6,0** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile respectă profilele propuse în planșele de circulație;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

NOTĂ: Datorită complexității sistemului de căi de comunicații rutiere existent, cât și a premisei dezvoltării viitoare a acestuia, categoriile căilor de circulație sunt definite conform Anexa 1 a Normei tehnice din 27.01.1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și rurale :

Nr. crt.	Categorია străzii	Viteza de proiectare (km/oră)	Intensitatea traficului în autoturisme (vehicul-etalon) (oră și bandă)	Partea carosabilă (m)			Distanța minimă normală dintre intersecții la același nivel (m)		Organizarea circulației și a intersecțiilor
				Nr. de benzi	Lățimea benzii (m)	Lățimea carosabilă (m)	Relații stânga-dreapta	Relații numai dreapta	
1.	Stradă de categoria I magistrală	60	Foarte intensă - peste 600 și intensă - 360-600	6	3,50	21	800	200	a) liniile de tramvai se amplasează în limita părții carosabile a străzii, încadrate în numărul benzilor b) intersecțiile foarte solicitate se amenajează denivelat c) intersecțiile la nivel cu circulația dirijată cu semafoare d) staționările pe benzile de circulație curentă sunt interzise
2.	Stradă de categoria a II-a - de legătură	50 - 60	Intensă - 360-600	4	3,50	14	500	100- 150	a) intersecțiile la nivel au circulația dirijată de semafoare b) staționările pe benzile de circulație curentă sunt interzise

									c) în condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare până la 35 km/oră prin HCL
3.	Stradă de categoria a III-a - colectoare	40 - 50	Medie - 160-360	2	3 - 3,50	6 - 7	200	50	În condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare pe sector până la 25 km/oră
4.	Stradă de categoria a IV-a - de folosință locală	25	Redusă - 30-160 și foarte redusă - sub 30	1	3 - 3,50	3 - 3,50		Sub 100	a) străzile pot fi prevăzute cu platform și bucle de întoarcere și au, de regulă, trotuar de 1m b) se va interzice traficul mijloacelor de transport în comun pe aceste străzi

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Li – Locuire individuală :

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei astfel :

- pe parcelele cu front la stradă cuprins între **12,0 – 15,0** m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0** m ;

- pe parcelele cu front la stradă mai mare sau egal cu **15,0** m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0** m ;

- retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0** m ;

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului, prevederea fiind valabilă pentru anexe și garaje.

Li + Lc :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterală și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasarea a construcțiilor.

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Li + Lc

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile pentru zona **Li**, respectiv **6,0** m pentru **Lc**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 11 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Li + Lc

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

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

Pentru locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de la 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.

ARTICOLUL 12 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li + Lc

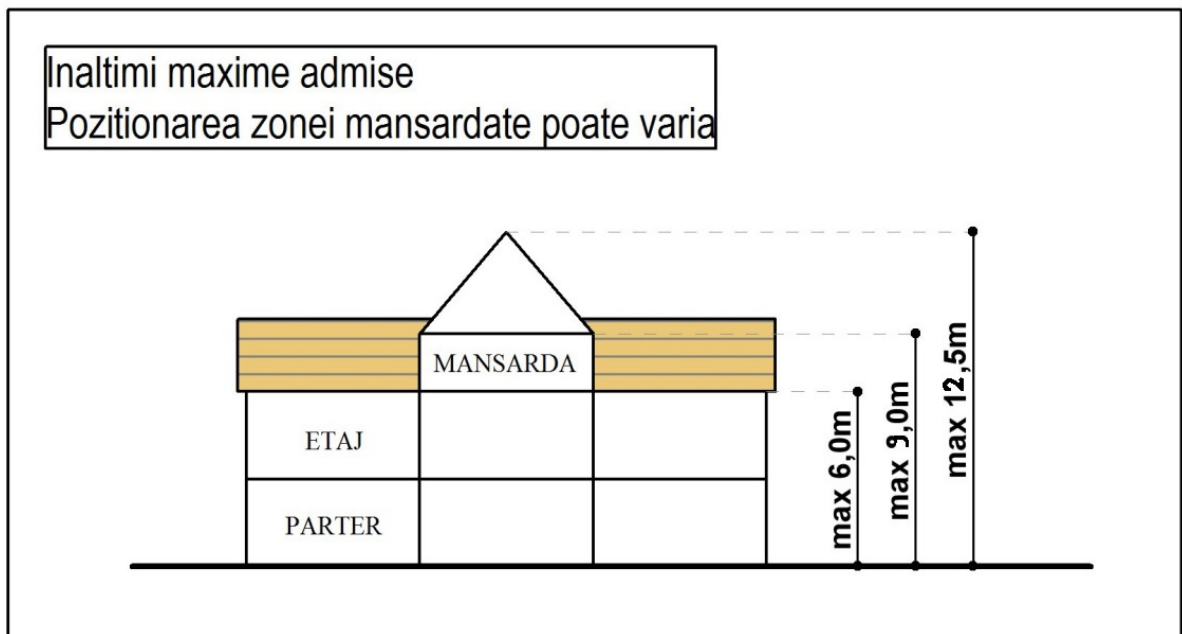
- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu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

ARTICOLUL 13 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
Li	9	13,00	P+2E
Lc	10	14	P+2E

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

- în situații justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzona Li.



ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li – Locuire individuală :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- acoperișul clădirilor de locuit, va utiliza ca învelitoare: materialele ceramice (țiglă de diverse tipuri, olane), țiglă metalică, ardezie etc. de culori de pământ: maro, grenă, brun-roșcat. Se vor evita culorile stridente.

- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- nu sunt încurajate soluțiile de acoperire din tablă galvanizată sau de aluminiu;

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 100%;

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;

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

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia golurilor specifică localității, prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- pe fațade următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală.

ARTICOLUL 15 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Li + Lc

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; până la realizarea/extinderea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor). Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme industriale de colectare a gunoii de grad, etc. adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare extrioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: beton, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: amenajată în pantă, betonată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor);
- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea de pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în stare de curățenie:
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
- deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- 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 proprietățile învecinate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt cladiri tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 16 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Li + Lc

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori la fiecare **150 m²**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă ;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate ; întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spații verzi, ambientale :
- realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI

Li + Lc

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de maxim **0,60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.
- împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului, retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

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

Li: P+2*: POT_{maxim} = 35%

Lc: P+2*: POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 19 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Li: P+2*: CUT_{maxim} = 1.05

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

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PREZENTUL PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2.P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3.ÎN ZONELE REGLEMENTATE, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., PRIN DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ SI PUD SE VOR MENȚINE PRESCRIPTIILE APROBATE PRIN ACESTE. PENTRU LISTA PUZ ȘI PUD ALE CĂROR REGLEMENTĂRI SE VOR MENȚINE, PÂNĂ LA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE A ACESTORA, SE VA CONSULTA CAPITOLULUI III.4 ALE PREZENTULUI REGULAMENT.

4.„TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

5.ESTE PERMISĂ DIVIZAREA UNUI LOT ÎN MAXIMUM TREI PARCELE ALĂTURATE CARE SĂ ÎNDEPLINEASCĂ CONDIȚIILE DE CONSTRUIBILITATE; ÎMPĂRȚIREA LOTULUI ÎN 4 SAU MAI MULTE PARCELE DISTINCTE SE VA FACE ÎN BAZA UNUI P.U.Z PARCELARE; LOTIZAREA PESTE 12 PARCELE IMPUNE OBLIGATIVITATEA SISTEMATIZĂRII COLECTIVE A REȚELOR EDILITARE; EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU DEZMEMBRARE TERENURI ÎN 4 SAU MAI MULTE LOTURI SE VA FACE ÎN BAZA P.U.Z. PARCELARE.

II.3. ZONE PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de instituții publice și servicii se compune din următoarele subzone funcționale:

IS – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general;

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

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

Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

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

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

Încăperile cu funcțiuni publice asimilate birourilor de lucru, vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul acestora, să se respecte regula însoririi minime de 1 - 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - IS

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pentru toate funcțiunile de servicii comerciale de tip hypermarket care se încadrează în subzona funcțională **IS** se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Corbii Mari din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Sunt admise următoarele utilizări:

IS – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primării, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, notariate, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri, construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, construcții de cult, construcții de sănătate;
- intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii nr. 50/1991 cu modificările ulterioare și Legii nr. 422/2001 cu completările și modificările ulterioare.

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.
- pentru parcelele proprietate private a persoanelor fizice se admit locuințe individuale; în cazul acestora se aplică prevederile de la zona funcțională pentru locuințe (Li).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- se permit clădiri cu **funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului** (*sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiția ca nivelul parterului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, loisir, servicii profesionale și colective, iar accesele distincte și restricționate pentru instituția cu activitate ce nu interesează publicul larg;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice și țigări a tipariturilor și înregistrărilor audio, numai dacă nu sunt amplasate în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru copii și elevi, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități la distanța minimă admisă de 100 m.

- se permit construcții cu rol de depozitare complementare funcțiilor dominante zonei de servicii comerciale de tip hypermarket, dispuse posterior acestora, fără să afecteze imaginea la circulația principală.

- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu rol pentru diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservește unitățile de servicii comerciale;

- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS - Subzona de instituții publice și servicii de interes general:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la mică distanță de instituțiile educaționale;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urâtesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de marfă, inclusiv substanțe inflamabile sau toxice;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară – până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică.
 - În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.
 - În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
 - Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.
 - În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare, până la realizarea unei documentatii de urbanism -PUZ
 - Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5 din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5.2 din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii : chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra imaginii, integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

IS – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața – m ²	Front - m
Cuplat	300	15
Izolată	600	20

*) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare cu maximum 25 % celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Astfel, suprafața parcelelor va fi de minimum **225 m²**, iar frontul la stradă va fi de minimum **12 m** în cazul construcțiilor cuplate (cu calcan lateral) și de minimum **15 m** în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0 metri**, cu respectarea profilelor transversale stabilite în planșele de circulație.

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 **5,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- construcțiile noi se vor retrage față de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a DN, respectând profilele prevăzute.

- amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG și RLU prin documentații de PUZ și PUD, se va face conform documentațiilor aprobate și în corelare cu prezentul regulament de urbanism.

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

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivității sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00 m** și de minim **0,60 m** pentru fațadele fără deschideri.

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15,0 metri**, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0 metri**;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumuri.

Între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se va prevedea o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de **3 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \text{min. } 3,0 \text{ m}$).

Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, de la distanța de minim **15,00 m** de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, în conformitate cu anexa 4 la Hotărârea Guvernului României nr. 525 /1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, funcție de specificul funcțiunii.

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. Precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit.

Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la cornișă (metri)	Înălțimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (4.0 metri)
IS – cu excepția celor aflate în zone protejate	10	15	P+2

Proiectant general : S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviste (județul Dâmbovița)	29
Beneficiar : COMUNA CORBII MARI (județul Dâmbovița)	

IS – aflate în zonele protejate
Vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, în funcție de situarea într-una din zonele protejate.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri.

- înălțimea maximă admisă pentru un nivel convențional este de 4 m la construcțiile aflate în afara zonei de protecție a monumentelor și 3 m pentru construcțiile aflate în zona de protecție (zonele protejate).

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. Volumetria și aspectul, vor exprima tendințele epocii de edificare fără a intra în contradicție cu valorile autentice ale arhitecturii locale. În acest scop trebuie evitate excesele privind copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura avangardista din momentul construirii.

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

- **Culori permise:** culorile lavabile în tonuri și nuanțe de culoare calde, pastelate, nestridente (ex: alb, crem, etc.)
- **Culori interzise:** nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).
- Prevederile referitoare la **materialele utilizate în realizarea pereților exterior.**
- **Materiale permise:** tencuială aplicată pe cărămidă, socluri de piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, ș.a.
- **Material interzise:** placaj de piatră pe întreaga fațadă, cărămidă aparentă pe întreaga fațadă, placaj ceramic pe întreaga fațadă, material plastic, finisaje metalice strălucitoare, picturi.
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor.
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate și în sistem mixt, în pantă și în terasă. Se recomandă evitarea învelitorilor din tabla de otel galvanizat și de aluminiu, din cauza efectului de strălucire deranjant.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45 grade (100 %).
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare.
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției.
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în acord cromatic cu structura vizibilă a șarpantei.

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

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Până la realizarea/racordarea rețelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor). Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozite de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie amenajați astfel încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil :beton, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 – 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută etanș. Fântâna trebuie să aibe capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei : găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, betonată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

- Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitalele de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice, etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare acolo unde dimensiunea rețelei permite acest lucru ;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 80 m²;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- suprafața spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecție mediului, în vederea îmbunătățirii microclimatului așezării umane ;

- vor fi respectate următoarele norme minimale :

➤ pentru instituții publice și servicii – minim 15% din suprafața parcelei ;

➤ pentru construcții comerciale – minim 5% din suprafața parcelei.

- În vecinătatea monumentelor istorice (dacă vor fi clasificate), precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectivelor și ansamblurilor protejate.

- Întreaga suprafață de teren din parcela obiectivului de cult, neocupată cu alte amenajări, va fi utilizată pentru spațiile verzi, ambientale ;
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face de la distanța care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor și nici să acopere elementele importante de plastică arhitecturală.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

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

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor putea fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

- împrejuririle laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn conform tradiției locale, cu înălțimea maximă de 2,0 m.

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+2 * : POT_{maxim} = 50%

IS aflate în zone protejate: P+1* : POT_{maxim} = 35%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

IS cu excepția celor aflate în zone protejate : P+2 * : CUT_{maxim} = 1,50

IS aflate în zone protejate: P+1 * : CUT_{maxim} = 0,70

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

NOTĂ PENTRU IS:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE. PENTRU LISTA PUZ ȘI PUD ALE CĂROR REGLEMENTĂRI SE VOR MENȚINE, PÂNĂ LA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE A DOCUMENTAȚIILOR, SE VA CONSULTA CAPITOLUL III.4 DIN PREZENTUL REGULAMENT.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA PROCEDURII, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ (CONFORM ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991).

II.4. ZONE MIXTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele mixte propuse sunt următoarele:

Li/IS - subzona mixtă situată în țesut tradițional cu regim de construire continuu și discontinuu. Subzonă propusă pentru dezvoltarea polinucleară a comunei Corbii Mari în zonele de locuire individuală. Zona mixtă

Li/IS a fost propusă acolo unde au fost observate tendințe de dezvoltare a serviciilor în fondul construit existent în care se regăsește locuirea individuală. Subzona este compusă din funcțiuni complementare subzonelor Li și IS.

IS/ID/A - subzona mixtă cu compusă instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport ;

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONELOR MIXTE

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Li/IS : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii :

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

IS/ID/A - subzona mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport

- activități industrial productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren – în suprafața minimă de 1.200 m², maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;

- 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;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare – în suprafață maxim de 1.500 m² ADC, parcaje la sol;

- sedii administrative aferente activităților productive, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- spații libere pietonale;

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- depozitare en-gros și comerț cu amănuntul (nepoluante), depozite cereale, silozuri;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- sere pentru flori și legume, pepiniere;
- moară, brutării;
- activități de producție – energie electrică din surse regenerabile;
- depozite îngrășăminte;
- piscicultură.
- spații plantate – scuaruri;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unități industrial și de servicii;
- obiective tehnico – edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

LI/IS : subzona mixtă de locuire individuală și institutii și servicii :

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 50 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice fata de servicii și echipamente publice (în special unități de învățământ) și de biserici la distanta sub 100 m.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate ;
- la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților ;
- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluare mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- dimensionarea zonelor de protecție sanitară la nivelul de zgomot se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valori-limită ale indicatorilor de zgomot, conform OMS 119/2014 cu modificările și completările aduse în octombrie 2022. ;

- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială ; spitale, creșe, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zone urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

IS/ID/A – subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului propriu a obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+2E, POT = 60%/tehnologic, CUT = 1,8/tehnologic și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, art. 4 din prezentul regulament.

- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări :

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări :

- producție manufacturieră;

- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară ;

- activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en – gross cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en – detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

- În vederea autorizării obiectivelor susceptibile de a exercita acțiuni nocive asupra mediului sau asupra funcțiunilor învecinate, se vor întocmi alte documentații de urbanism (PUZ cu regulament sau PUD) însoțite de Studii de Impact și Autorizație de mediu, în care se vor respecta prescripțiile OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările din octombrie 2022 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (distanțele de protecție ale zonelor locuite față de activități poluante).

- în cazul încetării activităților agricole, sunt obligatorii conversiile funcționale către servicii și activități industriale și depozitare; în aceste cazuri se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru relaționarea și încadrarea corectă a subzonei cu vecinătatea și cadrul comunei Corbii Mari;

- se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de instituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile agro-zootehnice și industriale, depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor Planuri Urbanistice Zonale care vor stabili regulile de constructibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de constructibilitate a funcțiunilor noi inserate).

- Unitățile agricole care efectuează prestări de servicii utilizând produse biocide sunt obligate să asigure informarea populației cu privire la data efectuării lucrărilor, substanțe folosite și măsurile de prim ajutor recomandate de producători. Păstrarea produselor biocide se face în spații special amenajate, cu pavimente sau grătare, ferite de razele solare și de surse directe de căldură și îngheț, dotate cu ventilație adecvată, sursă de apă potabilă și trusă sanitară de prim ajutor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

LI/IS : subzona mixtă de locuire individuală și instituții și servicii :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 m² ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22:00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după ora **22:00** ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- ansambluri rezidențiale de case de vacanță;
- campinguri, parcuri de rulote și rulotele izolate.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

LI/IS, IS/ID/A :

- În zonele în care se amplasează viitoarele construcții și sunt adiacente rețelei majore de circulație a localității și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări, se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.
- În zonele cu restricții pentru protecție sanitară - până la obținerea avizului emis de autoritatea de sănătate publică.
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;

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

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice.

- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberat de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

Li/IS, IS/ID/A :

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

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

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

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Li/IS – Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (m ²)	Front (m)
Cuplat	400	12
Izolată	600	15

*) construcțiile înșiruite sunt premise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate;

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor poate fi diminuată cu 25 %, iar frontal la stradă va fi de minim 11 m pentru construcțiile cuplate și 12 m pentru cele izolate.

IS/ID/A - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate :

(1) – dimensiuni minime :

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiuni admise în subzona IS/ID/A este de 1.200 m² și deschiderea minimă la stradă de 25 m care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Li/IS - zonă mixtă locuire/instituții și servicii:

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I și a II și de **5,0** metri pe cele de categoria III.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament, pentru respectarea caracteristicilor zonei ;

- se pot accepta retrageri de minim **5,00** metri numai cu condiția ca adiacent, clădirile să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;

- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea ;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,0** metri (aliniament posterior), iar în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,00** metri.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

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

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

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

LI/IS, IS/ID/A - subzone mixte locuințe/instituții, instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- Distanța minima admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațadele fără deschideri, coroborate cu regula distanței între clădiri de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

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

LI/IS - subzone mixte compuse din locuințe/instituții publice și servicii :

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor fiind condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice.

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

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau discomfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt 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 seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

Li/IS :- zona mixta locuințe instituții și servicii:

Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică, care poate fi :

a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).

b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a celor de transport greu;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se asigură din dublura căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996 și orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Li/IS - zonă mixtă locuire/instituții și servicii

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu și plantații de protecție.

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Li/IS + IS/ID/A

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la cornișă (metri)	Înălțimea maxima admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Li/IS – cu excepția celor aflate în zone protejate	10	15	P+2E
Li/IS – aflate în zone protejate	Vor fi respectate înălțimile prevăzute pentru locuințe, în funcție de situarea într-una din zonele protejate		
IS/ID/A	12/tehnologic	15/tehnologic	P+2E/tehnologic

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li/IS - zonă mixtă locuințe/instituții și servicii :

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

Volumele construcțiilor și aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate și discreție cu arhitectura tradițională a comunei. Arhitectura fiecărei construcții, va trebui să exprime funcțiunea de bază. În același timp aspectul exterior trebuie să exprime epoca edificării construcției, fără a ignora complet valorile arhitecturii specifice zonei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura avangardistă la modă în momentul construirii.

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

Culori permise: zugraveli cu vopsele lavabile de exterior în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (ex: alb, crem, etc.)

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

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

Material permise: tencuială aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decorații, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice nelucioase, etc.

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

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

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperișurile vor fi realizate obligatoriu în pantă și se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie, etc.), tablă zincată sau țiglă metalică de culoare maro, grenă sau brun-roșcată;

- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30 %;

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, turle, etc;

- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

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

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

- întreaga arhitectura trebuie să exprime funcțiunea construcției în conformitatea cu epoca edificării.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Li/IS - zonă mixtă locuințe/instituții și servicii :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- până la realizarea/extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor). Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice

contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: beton, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, betonată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor ;

- unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;

- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;

- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

- Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;

- până la realizarea/extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor). Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: beton, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, betonată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor ;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Li/IS - zonă mixtă locuințe/instituții și servicii :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă cu categoria de folosită curți-construcții vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m²**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi bordate obligatoriu su spații plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, situate în zona cu categoria de folosință curți-construcții în afară de parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **80 m²**;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

Li/IS - zonă mixtă locuințe/instituții și servicii :

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.

- În cazul în care împrejmuirea va avea un un soclu opac acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m ;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din lemn cu înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

IS/ID/A - subzonă mixtă compusă din instituții și servicii de interes general, unități agricole, unități industriale, de depozitare și transport :

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.

- Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorși exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel :

- Împrejmuirile spre aliniament pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m.
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Li/IS cu excepția celor aflate în zone protejate	: POT _{maxim} = 50%
Li/IS aflate în zone protejate	: POT _{maxim} = 35%
IS/ID/A	: POT _{maxim} = 60%/tehnologic

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

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

Li/IS cu excepția celor aflate în zonele protejate	: CUT _{maxim} = 1.50
Li/IS aflate în zone protejate	: CUT _{maxim} = 1.05
IS/ID/A	: CUT _{maxim} = 1.80/tehnologic

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE.

4. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU LEGEA NR. 133/18.07.2012 CARE MODIFICĂ ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

II.5. ZONE PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE , DEPOZITARE SI TRANSPORT - ID

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

ID – subzona activităților industriale nepoluante de depozitare și transport;

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

- funcțiunea dominantă;

- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- relația cu vecinătatea.

Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

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

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

Construcțiile vor fi orientate astfel încât, lumina naturală să fie utilizată în proporție cât mai mare posibil, acolo unde funcțiunea o cere.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - ID -

Parcul industrial reprezintă o zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de producție, cercetare științifică, de producție industrială și servicii, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, într-un regim de facilități specifice, în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei, conform Legii nr. 490/11.07.2002 pentru aprobarea OG nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

(1) Pentru parcurile și platformele industriale, se va elabora un PUZ (conf. Art. 47, litera c) din Legea 350/2001 a Urbanismului) pentru integrarea corectă a acestora în cadrul comunei Corbii Mari din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

(2) Pentru unitățile industriale izolate, dispersate în teritoriu, prevederile alin. 1) nu se aplică.

Sunt admise cu autorizare directă următoarele utilizări:

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, unitati de garare și intretinere mijloace auto, cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;

- unități de producție a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliană, solară);

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate – scuaruri pendinte de –ID-;

- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;

- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, parcuri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații solare de preparare apa caldă menajeră, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport :

- Locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază al obiectivelor productive, cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT= 30%, CUT = 0.60 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;

- Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. Instituții și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă și telecomunicații

2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;

- b) birouri profesionale sau de afaceri, centre de pregătire, fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii ;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte ;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul 1.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm;
- De asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare până la realizarea unei documentații de urbanism-PUZ.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5 din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5 din RLU.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona ID este de 1.500 m² și deschiderea minimă la stradă de 25 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va putea fi diminuată cu 25%, iar frontul la stradă va fi de minim 20 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

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

- obiectivele industriale, depozitare și transport vor fi amplasate la minimum 10,0 m față de aliniament ;
- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG.

Prin P.U.Z.-ul necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1) se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, cu respectarea profilelor transversale din planșa de circulație.

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

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

Conform prevederilor P.U.Z. necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

- 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 **5,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00** metri.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre zone cu alte funcțiuni (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,60** metri de la nivelul solului dacă nu este respectată distanța minimă prevăzută de Codul Civil de 2,00 m.

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

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a novecităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt 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 seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID – subzona activităților industriale nepoluante, depozitare și transport :

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID – subzona activităților industriale nepoluante, depozitare și transport:

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării (vezi art. 1, alin. 1), cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- **în spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția bordării acestora cu un gard viu având înălțimea de maximum 1,20 m.**

Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:

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

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

În conformitate cu P.U.Z.-ul necesar autorizării, cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

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

- construcțiile si instalațiile vor fi de preferinta cu acoperisuri in panta acoperite cu înveltoari specifice arhitecturii industriale.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate ; în lipsa posibilităților de racordare la sistemele publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate ;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, biomasa, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID – subzona activităților industriale, depozitare și transport:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică ,va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40 m²;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință ;
- se va asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

ID– subzona activităților industriale, depozitare și transport:

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate ; elementele de decor sau plastică pot fi stabilite prin regulamente ale autorității locale sau în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU ;

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel :

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m și pot fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă crearea unei zone interioare de 2,50 metri plantată cu arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și/sau a celor agabaritice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

ID : P+2E* : CUT_{maxim} = 1.80

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

NOTĂ PENTRU ID:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPTIILE APROBATE.

4. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991).

II.6. ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – A

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională A este delimitată prin următoarele criterii:

- Funcțiunea dominantă;
- Regim maxim de înălțime;
- Necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți, etc.
- Relația cu vecinătatea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA – A

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro – industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro – industrială care necesită 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, precum sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în domeniul agricol;

- Construcții aferente activităților agricole (complexe zootehnice, ferme de animale, saivane, padocuri, ferme vegetale, sere, etc.)

- Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;

- Baze logistice pentru activitățile productive de tip agricol;
- Depozitare en-gros;
- Comerțul cu amănuntul;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințele de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+M, POT = 30%/tehnologic, CUT = 0,6/tehnologic și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se face în urma elaborării PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind un risc de alunecare până la întocmirea unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- În zona ariilor naturale protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm.
- În toate zonele în care există utilizări permise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea directă a construirii sau există suspiciuni vis-a-vis de condițiile de amplasare sau de fundare.
- Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitară, feroviare sau rutiere se vor autoriza numai cu avizul eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 1.5 din RLU.
- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente.
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii: chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime pentru parcele noi;

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona A este de 1.000 m² și deschiderea minimă la stradă de 25 m.

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor vor putea fi diminuate cu 25%, iar frontul la stradă va fi de minim 20 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- obiectivele agricole vor fi amplasate la minimum 10,0 m față de aliniament.

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

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte funcțiuni decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei .

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de 2,00 m și de minim 0,60 m pentru fațade fără deschideri.

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

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

- Unitățile care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

ARTICOLUL 10 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație;

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri;

- Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

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

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

ARTICOLUL 11 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente, etc), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- Pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concensionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim **150 metri** de obiectivul deservit.
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității:
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40 m²;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință:
- Se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din parcelă.

ARTICOLUL 16 – ÎMPREJMUIRI

- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se face pentru funcțiunea dominantă conform necesității de securitate, elemente de decor sau plastică pot fi stabilite în cadrul DTAC în condițiile prezentului RLU.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor și vor fi astfel:

- Împrejmirile spre aliniament pot fi opace numai prin realizarea gardurilor vii și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m.
- Împrejmirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu $H = \text{cca } 2,0 \text{ m}$.
- Împrejmirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

A: : P+M* :POT_{maxim} = 60%/tehnologic

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

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

A: : P+M* :CUT_{maxim} = 1,80/tehnologic

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

II.7. ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT- **SP**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

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

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

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

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

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

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

Orientarea față de punctele cardinale: Conform art. 17 și anexa 3 din RGU.

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

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

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

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

f) păduri de agrement.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - SP -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri-rampă de acces din care să asigure - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiunilor specifice zonei SP1;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1– subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor amenajate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului (art. 11 din Legea 24/2007 a spațiilor verzi).
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- se admit amenajările în vederea optimizării utilizării funcționale cu alei, drumuri și parcări pentru un procent de maxim 20% din parcelă;
- se admit rezervarea de spații verzi amenajate peisagistic de minim 20% din parcelă.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare publice în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se vor avea în vedere prevederile Codului Silvic.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se vor avea în vedere prevederile Codului Silvic.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

SP1 + SP2 :

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma P.U.Z. cu regulament aferent aprobat conform legii ;
- În toate zonele care au fost semnalate ca fiind cu risc de alunecare sau inundabilitate până la întocmirea unui studiu geotehnic sau hidrologic aprofundat (după caz), întocmit conform normativelor în vigoare;
- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare ;
- În zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul I.7 din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor continute în avize, inclusiv Ministerul culturii).
- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

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

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

SP1 + SP2 :

- Nu se vor autoriza construcții definitive în zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecări de teren active, zone inundabile), conform art. 5 din RLU.

- În zonele de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură existente, conform art. 5 din RLU.

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- Conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.

- Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării unor construcții și amenajări de tip parcuri, spații verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir sau complementare, precum și în cazul divizării în mai mult de 3 parcele, acesta se va face prin PUZ cu regulament, având în vedere complexitatea funcțională a lor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare ;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.

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

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- în toate cazurile, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri;

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura prin drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

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

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- se va asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
 - pentru activitățile complementare admise se vor realiza accese auto separate;
 - accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban;
 - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare.
 - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale pentru Situații de urgență.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- se va asigura atât accesul pietonal cât și rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități;
 - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement:

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
 - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
 - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
 - aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional caracterului cadru natural existent;
 - conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifice vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;

- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de amenajare peisagistice avizate conform legislației în vigoare;
- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional caracterului cadru natural existent;
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifice vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1 – subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, spații verzi de agrement :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, biciclete, role, segway, etc.);

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

SP2 – subzona spațiilor verzi cu destinație tehnică :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, biciclete, role, segway, etc.)

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1 + SP2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice;

- Conform Ordinului nr. 119/2014 modificat octombrie 2022, în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- Instalații de alimentare cu apă potabilă;
- WC – uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- Spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- Bânci și spații special amenajate pentru picnic.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

SP1 + SP2 :

Împrejmuirile zonelor verzi publice se vor realiza pentru protejarea funcțiunii și delimitare spre cele private.

Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință transparente, realizate din gard viu, de înălțime mică ;

De regulă, nu se vor admite împrejmuiri între funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare de pe parcelă ; excepțiile admise se vor realiza din materiale transparente sau gard viu și vor avea înălțime mică care să nu stânjenească vederea (0,60 – 0,80 m).

Pentru clădirile și amenajările publice împrejuririle vor fi decorative, cu o înălțime de maxim 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

SP1	:	P*	:	POT_{maxim} :	15%
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					
SP1	construcții și amenajări sportive	:	-*	:	POT_{maxim} :
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					
SP2	:	-	:	POT_{maxim}	: tehnologic
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					

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

SP1	:	P *	:	CUT_{maxim}	= 0,15;
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					
SP1	construcții și amenajări sportive	:	P *	:	CUT_{maxim}
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					
SP2	:	-	:	CUT_{maxim}	= tehnologic.
<i>*vezi Secțiunea II, Articolul 10- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</i>					

NOTĂ PENTRU SP1:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991)

II.8. ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente;

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

- funcțiunea dominantă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - C -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale de protecție, etc.);
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;

- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- se admit căi de comunicație destinate pentru separarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale localității.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări :

- Spațiile verzi amenajate libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate ;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători ;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din :
 - R.G.U. – art. 33 și Anexa nr. 5 ;
 - Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localitățile 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.
- 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, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioră 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).

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, care să nu pericliteze siguranța circulației, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere : depozitări de material, 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 ;

- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste norme admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

- 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, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- Panouri independente de reclamă publicitară.

- Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

- Se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare;

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă – art. 16(2) din OG 43/1997;

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

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

a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;

b) executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;

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

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

- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.

- Se interzice efectuarea de lucrări de exploatare gregate minerale/de construcție și/sau amenajare a la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

- Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

- Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite en-gross, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industrial, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

- În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- în zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii;

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

- în zona de protecție a monumentelor istorice sunt necesare avize sau acorduri în condițiile specificate la capitolul 1.7. din RLU (toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării stricte a prescripțiilor conținute în avize).

- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcina arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- în toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare;

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- pentru crearea unor parcele noi necesare realizării căilor de transport se vor întocmi PUZ cu regulament aferent sau studiu de circulație, cu respectarea în totalitate a reglementărilor pentru funcționarea zonei funcționale construcții și amenajări pentru căi de comunicație.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

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

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și căile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

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

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U.);

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale;
- până la realizarea circulațiilor pentru terenurile unde au fost trasate drumuri propuse se instituie interdicție temporară de construire.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

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

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, trotinete electrice, role, segway, etc.), astfel încât să asigure fluxul luminos necesar conform normativelor pentru fiecare din activități.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan;

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 40 m² și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

Cr – subzona transporturilor rutiere și a amenajărilor aferente :

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- împrejmuirile vor fi realizate conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Cr : - * : POT_{maxim} = 85%

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

Cr : - * : CUT_{maxim} = 1,70;

*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

NOTĂ PENTRU Cr:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE TIP PUZ ȘI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. ȘI R.L.U., SE VOR MENȚINE PRESCRIPȚIILE APROBATE PRIN ACESTE.

4. TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU

ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991).

II.9. ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE EDILITARĂ - GC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona gospodăriei comunale se compune din următoarele subzone funcționale:

GC/TE – subzona construcțiilor, instalațiilor și a amenajărilor aferente gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare;

GC – subzona cimitirelor;

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - GC -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

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

GC – cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC/TE + GC

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție sever în vigoare;

GC – cimitire și clădiri anexă:

- se vor asigura normele de protecție sanitară cu regim de restricție și sever în vigoare;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);**

- se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 m² pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale;

- noile cimitire vor fi amplasate la o distanță minimă admisă de 100 m față de zonele de locuit, zonele balneo-climaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social – culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.

- sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

GC – cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- În zonele în care amplasamentele viitoarelor construcții sunt adiacente rețelei majore de circulație a comunei și acolo sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii;

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

- În zona ariilor protejate – în condițiile obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare;

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

- Pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 30 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- În toate zonele în care există utilizări premise cu condiții și pentru care Administrația Publică Locală nu are suficiente elemente pentru a-și asuma autorizarea direct a construirii sau există suspiciuni vis-à-vis de condițiile de amplasare sau a celor de fundare.

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

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

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

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

- Se interzice amplasarea surselor de apă independente locale în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se face exclusive din sistemul centralizat sau din surse situate din afara razei de protecție).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE CLĂDIRI

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200 m²** și un front la stradă de minim **12 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

GC/TE + GC

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,0 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,0 metri** pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

GC/TE

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10,0 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a și de minim **8,0 metri** pe străzile de categoria a III-a.

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

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

- 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 de distanță de siguranță, specifice în vigoare.

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

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 metri**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se vor respecta normele și legislația tehnică specifice.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

GC/TE + GC

- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

GC – cimitire și clădiri anexă:

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- staționarea vehiculelor admise în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
 - locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
 - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HG nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

GC – cimitire și clădiri anexă:

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR GC/TE

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

GC

- în cazul construcțiilor de monumente funerare, anexe destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maxima la cornișă a construcțiilor va fi de **3,50 m**, iar regimul maxim de înălțime va fi **P. Prezenta reglementare nu se refera la constructiile de cult sau capela mortuara.**

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

GC/TE + GC conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC/TE + GC

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

GC – cimitire și clădiri anexă:

- se interzice amplasarea surselor de apă locale independente în cimitire și în raza de protecție a acestora (alimentarea cu apă se va face exclusive din sistem centralizat sau din surse situate în afara razei de protecție).

- se va asigura un grup sanitar; de preferat cu apa curentă

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- se vor asigura plantații decorative pe aleile principale și înalte de protecție la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală a parcelei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **40 m²**;

GC – cimitire și clădiri anexă:

- se vor asigura plantații decorative pe aleile principale și înalte de protecție la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

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

- stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor (elemente funcționale și elemente formale), se va face în cadrul documentației tehnice de autorizare (DTAC) sau a altei documentații de urbanism.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu de **0,60** m și pot fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu o fâșie de **2,50** metri plantată cu 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.

GC – cimitire și clădiri anexă:

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

GC/TE : tehnologic : **POT_{maxim} = 85%**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

GC_{pentru construcții anexe} : P* : **POT_{maxim} = 85%**

- dimensionarea noilor cimitire sau a extinderilor va avea ca normă de calcul 8,0 m² teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere, din care 15% circulații rutiere și pietonale, 5% spații verzi amenajate și restul construcții (procentul aferent construcțiilor se distribuie pentru morminte, capelă, cruci, mausolee, clădiri anexă);

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

GC/TE : -* : **CUT_{maxim} = tehnologic;**

GC : P* : **CUT_{maxim} = 1,00;**

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

NOTĂ PENTRU GC/TE + GC:

1. MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALȚIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ȘI PREZENTUL RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ȘI LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare).

2. P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ȘI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.

3. „TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA ACESTEI PROCEDURI, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ” (ÎN CONFORMITATE CU ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991 A AUTORIZĂRII CONSTRUCȚIILOR)

4. EMITEREA AUTORIZAȚIILOR PE BAZA DOCUMENTAȚIILOR ELABORATE SE VA FACE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR. 50/1991 A AUTORIZĂRII CONSTRUCȚIILOR, ART 45 ȘI 46.

II.10. ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APĂ - TH

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona terenurilor aflate permanent sub apă TH compune din următoarele subzone funcționale:

TH1 – subzona râurilor și pâraurilor ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TH -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări pentru poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă clasificate sau nu, permanente sau temporare, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurii de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;

- Lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiectivele turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare;

- Amenajări pentru agrement, sport și loisir, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor și a oricăror altor instituții avizatoare conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

- Orice fel de construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna organizare și desfășurare a curgerii libere a apei sau prezintă riscuri de poluare sau accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a cursurilor de apă;

- Lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizarea sau exploatarea (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea cursurilor de apă și nu permit intervenția în caz de avarie sau poluează apa;

- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd:

- Aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;

- Evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau iazuri, cu excepția iazurilor de decantare specializate;

- Utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid – menajere sau cu conținut periculos;

- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectivelor care conțin substanțe periculoase;

- Imbaierea animalelor domestic, deparazitare în afara locurilor special amenajate în acest scop;

- Aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel. Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrișurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respective fără autorizație de gospodărire a apelor; Depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășaminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

ARTICOLUL 4 – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

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

- orice construcție în zonele definite ca având interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare recalibrare albie, lucrări de decolmatare, trasee de canale noi, traversări, etc), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.G., a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii;
- lucrările de extindere a căilor de comunicație existente sau pentru realizarea unor străzi noi, ce necesită studii și cercetări suplimentare este instituită interdicția temporară de construire până la elaborare și aprobarea altei documentații de urbanism (PUZ cu regulament) și a documentațiilor specifice;
- zonele prevăzute pentru a primi lucrări de recalibrare și amenajare, unde nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza proiectelor de specialitate, în condițiile respectării Legii 10/1995.

ARTICOLUL 5 – INTERDICȚII PERMANENTE DE CONSTRUIRE

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

- Orice construcție amplasată în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă conform Legii apelor 107/1996, anexa 2.
- Orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare și estetică împiedică desfășurarea în bune condiții a curgerii libere a apei sau crează pericol de poluare sau accidente. Conform Legii, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun accord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - Trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în acest scop;
 - Amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repede, aparate de măsură și control sau alte aparate/instalații necesare executării de studii privind regimul apelor și accesul pentru întreținerea instalațiilor;
 - Transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - Transportul și depozitarea temporară de material, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

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

ARTICOLUL 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TH1: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare ;

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ARTICOLUL 16 - ÎMPREJMUIRI

TH: - conform studiilor de specialitate și reglementărilor în vigoare, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TH : - * : POT_{maxim} = - tehnologic

*conform legislației în vigoare

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

TH : - : CUT_{maxim} = - tehnologic

**conform legislației în vigoare

II.11. ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - DS

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde imobilele și ansamblurile cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI, etc.).

Regulamentul Local de Urbanism referitor la zona funcțională **DS – Zonă cu destinație specială** include exclusiv prevederile menționate în Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/c/16.317/263/151/419/2018.

Regulamentul Local de Urbanism nu 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.

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 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 în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/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. 3244/195, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a. 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);

b. documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2.400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c. 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 modificările exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural – volumetric;

- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurii și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

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

(5) Imobilele încadrate în categorii **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.

II.12. ZONE SITUATE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN - EX

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Restricții provizorii recomandate:

- Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare a comunei;

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- Realizarea drumurilor noi propuse;
- Realizarea și modernizarea intersecțiilor;
- Realizarea spațiilor de parcare.

Unitățile teritoriale de folosință ale comunei Corbii Mari sunt:

EX1 – zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusive zonele de protecție ale acestora;

EX2 - zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 – zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 - zone cu terenuri aflate permanent sub ape;

EX5 – zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit;

EX6 – Zona terenurilor cu destinație specială.

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusive zonele de protecție ale acestora

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de căile de comunicație, marile linii de transport utilități: energie electrică, apă, gaze, petrol etc.

DRUMURI – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

Pe teritoriul comunei există o autostrada (A1) un drum național (DN 61), două drumuri județene (DJ 701, DJ 711A), drumuri comunale (DC 81, DC 78, DC 46) și drumuri locale.

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

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

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

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

Distanțele de protecție a drumului în funcție de categoria acestuia:

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

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

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

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localității pe traseul autostrazii A1 se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mica de 50,00 m din marginea părții carosabile a acesteia – pentru construcții care generează trafic suplimentar, construcțiile care nu atrag trafic urmând a fi amplasate în afara zonei de protecție a autostrazii.

Construcțiile prevăzute în afara localității și care nu se încadrează în categoria celor care generează trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite mai sus, se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea de drumuri publice;
- Ampriza și zonele de siguranță ale drumurilor, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, pistele pentru bicicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretele de acces, indicatoare de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între drum și bretelele de acces, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra buneii desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente, în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor naționale europene, respective de 30,00 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean (unități productive, complexuri comerciale, depozite en-gross, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industrial, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice);

- Se interzic orice construcții sau amenajări **pe terenurile rezervate** pentru realizarea drumurilor noi propuse, realizare și modernizarea intersecțiilor sau realizarea spațiilor de parcare.

REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Comuna Corbii Mari este alimentată cu energie electrică din Sistemul Național Electric, deservind un număr de 2.592 de gospodării (2.560 de locuințe), dorindu-se extinderea acesteia și către locuințele izolate aflate la distanță de rețeaua electrică existentă.

Rețeaua de joasă tensiune alimentată de posturi de transformare de 20/0,4 kV montate pe stâlpi de beton armat precomprimat sau în cabină de zid.

Posturile de transformare sunt parte componenta a rețelelor de distribuție (RED) prin care se asigură modificarea nivelului tensiunii energiei electrice de la medie tensiune (20 kV) la joasă tensiune, respectiv 0,4 kV.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective socio-culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități publice) există branșamente electrice de U-220/380v racordate la posturile de transformare menționate mai sus.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220V/380V) sunt realizate în sistem aerian (stâlpi beton și conductor electrici), dar și punctual cu cabluri electrice subterane.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Amplasarea obiectivelor energetice (posture de transformare, linii electrice).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Realizarea drumurilor noi sau modernizarea drumurilor existente care subtraversează zona de protecție și siguranță se va face pe baza unor proiecte întocmite de societăți autorizate și vor fi autorizate de compania Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Târgoviște, parte a Filialei de Distribuție a Energiei Electrice "Electrica Distribuție Muntenia Nord".

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Este interzisă autorizarea construcțiilor pe terenurile cuprinse în zonele de protecție și siguranță LEA.

REȚELELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE – GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Comuna Corbii Mari se află situată într-o zonă fără zăcăminte natural de gaze, dar este traversată de o magistrală de gaze naturale.

În perioada anterioară de finanțare 2014 - 2020, administrația locală a depus toate diligențele în vederea extinderii alimentării cu gaz. S-a obținut avizul Transgaz, în prezent (ianuarie 2023 începându-se elaborarea documentației pentru rețeaua de distribuție din interiorul localității).

În acest sens, se va colabora pentru alimentarea cu gaz, în asociere cu comuna învecinată - Obobești, joncțiunea cu rețeaua de medie presiune urmând a se face în zona podului de peste râul Argeș din zona Crovu - Ungureni, iar SRM-ul va fi amplasat în zona izlazului, la intrarea în comună.

În comună există rețea de distribuție a gazelor naturale aparținând "PETROM". Rețeaua este racordată la o stație de reglare-măsurare predare amplasată în localitatea, dar nu a servit niciodată populației comunei, ci a fost o rețea internă a Petrom. În acest moment, această rețea este nefuncțională.

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Conform normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor natural este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.

- Pentru amplasarea stațiilor de reglare măsurare predare (SRMP) cu $P > 6$ bar, distanța minimă față de clădiri destinate a fi ocupate de oameni este de 20 m de la partea exterioară a împrejuririi.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- În zona de siguranță, zona care se întinde de fiecare parte a axului conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații de birouri, etc).

- În zona de protecție sunt interzise construirea de clădiri, amplasarea de depozite sau magazii, plantarea de arbori și nu se angajează activități de natură a periclita integritatea conductei (de exemplu scarificarea terenului).

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Realizarea activităților agricole;
 - Realizarea construcțiilor și instalațiilor aferente activităților agricole;
 - În extravilanul agricol se permite construirea unor anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, în conformitate cu prevederile Legii 50/ 1991 (art. 3, ali. h).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Amplasarea construcțiilor de orice fel (cu excepțiile nominalizate la art. 1) pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Terenurile agricole afectate de servitutea de protecție sanitară a aducțiunilor de apă:

A. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- utilizării substanțelor fitosanitare;
- irigarea cu ape uzate, chiar epurate complet;
- amplasarea grajdurilor, cotețelor de animale și a depozitării gunoiului animalier;
- pășunatul și însilozatul nutrețurilor;

- amplasarea de sere și de iazuri piscicole.

De asemenea, pe aceste terenuri sunt interzise:

- amplasarea de abatoare, baze auto;
- amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- amplasarea de cimitire umane și de animale cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatări de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau lucrări care să diminueze stratul protector al acviferului;
- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- amplasare de campinguri dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

B. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase, și de pomi fructiferi, cu condiția să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă;

În zonele cu protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zonele de protecție cu regim de restricție, precum și:

- amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate de exploatare sursă și instalații;
- efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În acest caz se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii în sol a oricăror substanțe poluante;
- traversarea zonei de sistemele de canalizare ape uzate, excepția cel aferente obiectivului protejat. În această situație se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemului de canalizare.

Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- culturi care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- pășunat.

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- activități conform Codului Silvic Român.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;

- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (Art 37, alin (11) Codul silvic

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră;

- reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau private este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

EX4 – Zone cu terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

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

Apele fac parte din domeniul public al statului sau din domeniul privat conform art. 3, alineatele (1) și respectiv (2) al Legii Apelor. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizare durabilă a resurselor de apă sub acțiuni de interes general, fiind perimetre protejate ecologic, peisagistic, sanitar.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurile și riveranilor.

Circulația pe cursurile de apă, lacuri naturale, cu bărci de agrement fără motor, se efectuează liber, cu respectarea drepturilor riveranilor și reglementărilor legale.

Orice altă utilizare a albiilor minore se va face cu avizul gospodărire a apelor.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele special organizate ori amenajate pentru agrement pe malurile apelor, accesul este permis în condițiile stabilite de deținătorii acestor zone și cu respectarea prevederilor înscrise în autorizația de gospodărire a apelor, eliberată acestora.

Realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, numai cu realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare.

Deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extractive a nisipurilor și pietrișurilor numai cu avizul de gospodărire a apelor, respective fără autorizație de gospodărire a apelor.

Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul localităților sau pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformei industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stațiile de epurare finală ale localităților sau platformelor industriale respective au profil tehnologic necesar și capacitate disponibile. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:

- Punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivelor economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

- Aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;

- Evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare specializate;

- Utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
- Spălarea în cursurile de apă sau în lacurile și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectivelor care conțin substanțe periculoase;
- Spălarea animalelor domestic, deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;
- Spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- În zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

EX 4 – Zone cu terenuri destinate zonelor de protecție a patrimoniului construit/natural

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pentru siturile arheologice se instituie zonele aferente de protecție, pentru a se asigura conservarea integritatea a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural, zona de protecție este suprafața de jur împrejurul monumentului istoric delimitată cu o rază de 500 m în afara localității, măsurată de la limita exterioară.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Siturile arheologice

Lucrări agricole cu arătură până la 30 cm adâncime.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Situri arheologice:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se va face cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în cazul obiectivelor ce au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice de interes național și cu avizul serviciilor descentralizate ale ministerului în zonele care cuprind valori de patrimoniu de interes local, respectând art. 9 din Regulamentul General de Urbanism.

În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (monede, piese litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri de pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole sau ale calamităților naturale, trebuie să se recupereze piesele, să se împiedice distrugerea contextului din teren și să se anunțe în maximum 48 ore specialiștii Complexului Muzeal Județean “Curtea Domească” Dâmbovița.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Situri arheologice:

Se interzic lucrările agricole ce presupun o arătură cu adâncime mai mare de 30 cm.

EX5 - Zona cu terenuri neproductive rezultate/în curs de exploatare balastiere ce urmează a fi supuse măsurilor de refacere ecologică

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Pe teritoriul comunei Corbii Mari au fost puse în evidență resurse de agregate naturale de râu.

Înființarea și postutilizarea unor exploatare a produselor de balastieră se va face conform Avizului de gospodărie a Apelor emis de Administrația Națională Apele Române.

După finalizarea lucrărilor de exploatare a agregatelor naturale, terenul va fi supus unor lucrări pentru refacerea mediului (ecologizarea suprafețelor afectate de lucrările de excavații).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Exploatarea resurselor de agregate naturale se va autoriza legislației în vigoare.

Din punct de vedere peisagistic, impactul va fi atenuat prin bariere verzi și proiectare arhitectonică destinată a integra obiectivului în mediul înconjurător.

La terminarea activității de exploatare, se impune realizarea de lucrări de înnierbare și plantare arbuști specifici zonei (cătină, plop alb/negru, salcie, anin, etc.).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Din punct de vedere economic, cea mai eficientă destinație a suprafețelor de teren rămase în urma lucrărilor de extracție a agregatelor minerale, este cea de bazin piscicol.

Pentru amenajarea bazinului piscicol, lucrările de taluzare a malurilor bazinului, se va face cu material provenite de la decopertarea zăcământului de agregate naturale. Taluzurile și platformele se vor acoperi cu un strat de pământ vegetal, care va fi înșămânțat cu iarbă, deasupra cotei apei și cu plante acvatice, sub apă.

III. ANEXE

III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI CORBII MARI

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

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

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în conținutul regulamentului și al părților desenate ale Planului Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

III.1.1. Acte normative privind documentațiile de urbanism :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a I-a – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apă;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate (anexele nr. I - IV);
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanță de Urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VIII-a – Zone turistice;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2014, aprobată și actualizată prin Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, republicată 2016;
- Ordinul MLPTL nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare prin

Ordinul 3451/2013;

- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată 2002, actualizat 2022;
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – reglementare tehnică”, completată cu toate actele normative apărute ulterior în legislația complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Ordinul M.S. nr. 994/ 2018 pentru modificarea și completarea OMS 119/2014
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 456/01.04.2014 pentru aprobarea procedurilor de control al statului la autoritățile administrației publice privind respectarea prevederilor la emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare;
- Acte normative, norme și standarde tehnice ce cuprind reguli privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor, în vigoare la data elaborării prezentului R.L.U.
- Planul Urbanistic General pentru comuna Corbii Mari, avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat de Consiliul Local, precum și Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, pentru comuna Corbii Mari, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local.

III.1.2. Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în temeiul art. V din Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată prin Ordonanța de Urgență 98/2016 și Legea 243/2016 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 35/2016 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată 2016;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată 2007;
- Legea nr. 18/1991, legea fondului funciar actualizată și republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998 și completată prin Legea nr. 38/2015;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, completată de Ordonanța Guvernului nr. 38 din 09.08.2006, completată și modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 7 din 29.01.2010 și aprobată prin Legea nr. 82 din 15.04.1998;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind

stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil.

III.1.3. Acte normative privind protecția mediului și peisajul:

- Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, adoptată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 389/2006 privind ratificarea Convenției - cadru privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, adoptată la Kiev la 22 mai 2003.
- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

III.1.4. Acte normative privind zonele protejate și monumentele :

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 468/2003;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – zone protejate;
 - Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată în 2008;
 - Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
 - Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001;
 - Ordinul M.C.C nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice;
 - Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
 - Ordinul M.C.C. nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
 - Ordinul M.C.C. Ordinul nr. 2815/2014 pentru modificarea și completarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.237/2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice.
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2408/2011, privind stabilirea personalului împuternicit să constate contravenții și să aplice amenzi prevăzute de actele normative din domeniul culturii, precum și pentru aprobarea modelului legitimației persoanelor împuternicite și a modelelor proceselor – verbale de constatare și sancționare a contravențiilor.
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2361/2010, privind modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.

III.1.5. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuită), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
- O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001;
- Ordinul M.C.C. nr. 2483/2006 privind aprobarea Listei cuprinzând zonele de interes arheologic

prioritar aprobat cu modificări și completări prin Legea nr. 378/2001, republicat în temeiul art. IV din Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000;

- Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică.

III.1.6. Acte normative privind utilitățile:

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală, modificată prin O.U.G. nr.9/2002;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, modificată și completată prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 13/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 204/2012 și republicată 2013;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, modificată și actualizată prin Legea nr. 196 din 9 iulie 2015, republicată;
- Legea 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei (A.N.R.E.) nr. 48/2008 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, modificată și completată prin Legea 99/2014.

III.1.7. Acte normative cu caracter general:

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea 114/1996, legea locuinței;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificări și completări;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicată;
- Legea 18/1991, legea fondului funciar actualizată, republicată în Monitorul Oficial nr. 1/05.01.1998;
- Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordonanța Guvernului nr.38 din 09.08.2006 de completare a Ordonanța Guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Președintelui Institutului Național de Statistică nr. 337/2007 privind actualizarea clasificării activităților din economia națională - C.A.E.N.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 110 din 2014 completat si modificat de OMS 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil și Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009, privind Codul Civil.

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

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

1. Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, între 51 - 100 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete: 500 m
9. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
10. Ferme de ovine, caprine: 100 m
11. Ferme de porci, între 7 - 20 de capete: 100 m
12. Ferme de porci, între 21 - 50 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, între 51 - 1.000 de capete: 500 m
14. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
15. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
16. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
17. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
18. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
19. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
20. Spitale, clinici veterinare: 30 m
21. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
22. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
23. Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
24. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
25. Platforme pentru depozitarea deșeurilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale: 500 m
26. Platforme pentru depozitarea deșeurilor porcine: 1.000 m
27. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
28. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor): 200 m
29. Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
30. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
31. Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
32. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
33. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
34. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
35. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
36. Crematorii umane: 1.000 m
37. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
38. Stații de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
39. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
40. Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
41. Parcuri eoliene: 1.000 m
42. Parcuri fotovoltaice: 500 m
43. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
44. Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
45. Rampe de transfer deșeuri 200 m.

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

Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru orice activitate supusă reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza raportului de mediu, a planului de

amplasament, certificatului de urbanism și a memoriului tehnic, precum și pentru alte situații specifice gospodăriilor.

Conform OMS 994/2018, art. 1 lit. d, termenul “teritorii protejate” se referă la teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone balneo-climaterice, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

Conform OMS 994/2018, art. 2 alin. (3), “zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit”. Pentru toate obiectivele propuse prin PUG și RLU, se vor realiza studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător pentru stabilirea zonelor de protecție sanitară. Zonele de protecție sanitară propuse pe Planul de propuneri și reglementări urbanistice aferente PUG au caracter de recomandare, acestea urmând să fie reglementate specific în urma studiilor de impact.

Conform HGR 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidro-geologică, zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2 din HGR 930/2005, respectiv :

a) sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;

b) zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;

c) lacurile și nămolurile terapeutice;

d) captările de ape subterane sau de suprafață folosite pentru îmbutelierea apei potabile, alta decât apa minerală naturală, unde este interzisă orice amplasare sau folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă.

Zona de protecție sanitară cu regim de restricție cuprinde teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât, prin aplicarea de măsuri de protecție, în funcție de condițiile locale, să se elimine pericolul de alterare a calității apei.

Perimetrul de protecție hidro-geologică cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale, drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.

Conf. HGR 930/2005, art. 21 și art. 22, terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținători, dar cu interdicere:

- a. Utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b. Utilizării substanțelor fitosanitare;
- c. Irigații cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d. Amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e. Pășunatul și însilozării nutrețurilor;
- f. Amplasării de sere și de iazuri piscicole;

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;

- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatari de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianti, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de stranduri, daca nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

Conform Ordinului nr. 196/2006 al A.N.M.R., zona de protecție a infrastructurii de transport țiței este de 10,00 m de-o parte și de alta față de axul conductelor, iar pentru infrastructura de transport a gazolinei este de 15,00 m față de axul conductelor.

În zona de siguranță este zona de protecție în care se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/27.09.1991 reactualizată, Ordinul 47/1203/509/2003 al M.E.C./M.T.L.T./M.A.I.), pentru extinderea teritoriului intravilan, eliberarea Autorizațiilor de construire, avizarea de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi (lărgiri) de drumuri, etc. se va solicita avizul S.C. „CONPET” S.A. pentru lucrările amplasate în zona de protecție a infrastructurii de transport a produselor petroliere.

III.3. REGLEMENTĂRI PRIVIND PROTECȚIA REȚELELOR HIDROGRAFICE DE SUPRAFAȚĂ ȘI SUBTERANE

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

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

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

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

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

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

- Ord. MLPAT nr.13/N/2000.

CARACTER DIRECTOR

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

CENTRALITATE

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

CENTRU POLARIZATOR

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

POLARIZARE

- Influența pe care o exercită unele așezări umane asupra zonei lor înconjurătoare, prin declanșarea unor relații de ordin economic și social, care converg din teritoriu spre așezarea respectivă, datorită existenței unor factori de atracție: locuri de muncă, piață pentru produse agroalimentare, deserviri la nivel urban etc.

CERTIFICAT DE URBANISM – CU

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

CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

COLECTIVITATE LOCALĂ

- Totalitatea populației rezidente în localitățile din unitatea administrativ – teritorială.

COMUNITATE LOCALĂ

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

COMPETENȚĂ DE AVIZARE/APROBARE

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

DEZVOLTARE DURABILĂ

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

DEZVOLTARE SOCIO-ECONOMICĂ

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

DEZVOLTARE URBANĂ

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

EXURBIE

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

ECHIPAMENTE PUBLICE SPECIFICE ZONEI REZIDENȚIALE

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

FUNCȚIUNI PERIURBANE

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

INDICATOR

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

MANAGEMENT

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

MANAGEMENT URBAN

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

MONUMENT

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

MONUMENT ISTORIC

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

PARC

- Spațiu verde autonom sau mai rar aferent unui important monument, având o suprafață semnificativă pentru comunitatea locală, caracterizat printr-o mare complexitate funcțională și necesitând o administrare permanentă. Necesitatea parcului apare în general în cazul orașelor, dar din ce în ce mai mult a pătruns cu succes în mediul rural. Parcul poate fi nespecializat (orașenesc) sau specializat în cazul unei funcțiuni dominante (parc: sportiv, de distracție, de aventură, dendrologic).

- Concentrare de înaltă tehnologie care structurează o parte a aglomerației urbane sau chiar orașul în întregime, prin interacțiunea dintre mediul urban, activitățile de cercetare și întreprinderile industriale.

PARC INDUSTRIAL

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

PARC NATURAL

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

PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC

- Parc de activități care reunește activitățile de învățământ superior, cercetare și dezvoltare - ca un spațiu fizic sau cibernetice gestionat de către specialiști al cărui scop principal constă în creșterea competitivității comunității căreia îi aparține (teritoriu sau zonă de influență) prin promovarea culturii calității și inovației în cadrul întreprinderilor sale și în cadrul instituțiilor bazate pe cunoaștere care îi sunt asociate. Pentru aceasta, un parc științific trebuie să stimuleze și să gestioneze transferul cunoștințelor și tehnologiilor între universități, instituțiile de cercetare și dezvoltare, întreprinderi și piață; să faciliteze crearea și creșterea noilor companii axate pe inovație prin intermediul incubatoarelor sau pepinierelor de întreprinderi și să ofere alte servicii cu valoare adăugată ridicată; totul, într-un cadru construit și amenajat de o înaltă calitate.

PARCELARE

- Acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime

- Este o operațiune urbanistică bazată pe o documentație de urbanism, aprobată în condițiile legii, prin care un **teren** situat pe o singură parte a unui drum public și aflat în proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmează a fi împărțit în mai multe parcele distincte. Parcele rezultate sunt destinate unor construcții (de locuințe, social-culturale, cu funcțiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca străzi, parcaje, spații plantate, lucrări edilitare de folosință comună.

REPARCELARE

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

POLITICI URBANE

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

POTENȚIAL ECONOMIC

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

POTENȚIAL TURISTIC

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

RELAȚII URBAN – RURAL

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

REZERVAȚII NATURALE

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

SUBURBANIZARE

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

TERITORIU EXTRAVILAN

- Partea din unitatea administrativ-teritorială, cuprinsă în afara intravilanului, delimitată cadastral ;

TERITORIU INTRAVILAN

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

TERITORIU PERIURBAN

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

URBANISM

- Ansamblul regulilor care guvernează dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane.

- Activitate operațională, integratoare, normative, care are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung și care urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

- Cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate ale acestora în teritoriu; aplicarea obiectivelor are în vedere întreg teritoriul administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

UTILIZARE DURABILĂ

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

ZONARE

- Împărțirea unui teritoriu în raport cu anumite elemente naturale caracteristice.

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

ZONĂ DE RECONVERSIE INDUSTRIALĂ

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

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

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

ZONĂ PERIURBANĂ

- Reprezintă un areal situat în jurul aglomerațiilor (orașe + banlieuri), respectiv "franjurile" sau marginile aglomerației, dar fără să fie înglobate în urban.

- Este spațiul supus avansării frontului urban, un loc de contacte unde se inter-penetrează, evoluează și se înfruntă lumea urbană și cea rurală, având drept consecințe transformări profunde în plan demografic, economic, social și cultural.

- El rezultă din deplasarea și diseminarea funcțiunilor urbane în spațiul rural și are drept trăsături dominante caracterul rezidențial relativ recent, pregnanța mișcărilor pendulare și caracterul de subsansamblu al orașului.

ZONĂ PROTEJATĂ

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

ZONĂ SUBURBANĂ

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

ZONĂ DE RISC NATURAL

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

III.5. DOCUMENTAȚII DE URBANISM INTEGRATE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CORBII MARI

Pentru documentațiile de tip PUZ și PUD, aprobate anterior PUG și RLU comuna Corbii Mari, se vor menține prescripțiile și reglementările aprobate prin acestea.

DOCUMENTAȚII DE URBANISM INTEGRATE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI CORBII MARI

<i>PUZ-uri APROBATE</i>	
1	STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII ELECTRONICE
2	CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE ÎMBRĂCĂMINTE
3	CONSTRUIRE SERVICE AUTO
4	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
5	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
6	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
7	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
8	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
9	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
10	PARCELARE PENTRU LOCUINȚE

III.6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ÎN COMUNA CORBII MARI

Teritoriul intravilan al comunei Corbii Mari este compus din următoarele unități teritoriale de referință (UTR), cu subzonele aferente fiecăruia:

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 1	Li/IS	POT: 50%; CUT 1.50	P+2
	IS	POT: 50%; CUT 1.50	P+2
	DS	POT: -; CUT: -	-
	SP1	POT: 15%; CUT: 0.15	P

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 2	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT 1.50	P+2
	ID	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2
	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic
	GC	POT: 85%; CUT: 1.00	P
	SP2	POT: -%; CUT: -	-
	TH	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 3	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	Lc	POT: 30%; CUT: 1.00	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2

	ID	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2
	A	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.20/tehnologic	P+M
	SP1	POT: 85%; CUT: 0.85	-
	SP2	POT: -%; CUT: -	-
	TH	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 4	Li/IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	SP1	POT: 85%; CUT: 0.85	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 5	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	GC	POT: 85%; CUT: 1.00	P
	TH	POT: -%; CUT: -	-
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 6	Li/IS	POT: 35%; CUT: 1.05	P+M
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	SP1	POT: 85%; CUT: 0.85	P

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 7	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	A	POT: 60%tehnologic; CUT: 1.20/tehnologic	P+M
	GC	POT: 85%; CUT: 1.00	P
	SP1	POT: 85%; CUT: 0.85	-
	SP2	POT: -%; CUT: -	-
	TH	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 8	Li/IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 9	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	GC	POT: 85%; CUT: 1.00	P
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 10	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	A	POT: 60%tehnologic; CUT: 1.20/tehnologic	P+M
	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 11	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	SP1	POT: 85%; CUT: 0.85	-
	TH	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 12	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic
	A	POT: 60%tehnologic; CUT: 1.20/tehnologic	P+M

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 13	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 14	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2
	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	GC	POT: 85%; CUT: 1.00	P
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 15.1	ID	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2
	A	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.20/tehnologic	P+M
	IS/ID/A	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 15.2	IS/ID/A	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.1	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.2	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.3	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2
	ID	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2
	TH	POT: -%; CUT: -	-
	SP2	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.4	ID	POT: 60%/tehnologic; CUT: 1.80/tehnologic	P+2
	TH	POT: -%; CUT: -	-

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.5	Li	POT: 35%; CUT: 1.05	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.6	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.7	IS	POT: 50%; CUT: 1.50	P+2

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ			
UTR	SUBZONE FUNCȚIONALE COMPONENTE	INDICATORI	
UTR 16.8	TE	POT: 85%; CUT: tehnologic	tehnologic

Zonificarea funcțională a comunei Corbii Mari și a satelor sale componente s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională din planșa **“Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”** este conformă cu prevederile prezentului RLU, precum și cu prevederile RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr.13N/10.03.1999.

BENEFICIAR,
PRIMĂRIA COMUNEI CORBII MARI,

PROIECTANT GENERAL,
S.C. „AMBIENT URBAN” s.r.l. TÂRGOVIȘTE

Elaborat: arh. urb. Mircea NIȚESCU

Verificat: arh. urb. Dan NIȚESCU