



S.C. SANDRA COM S.R.L.

Calarasi, str. Dunarea, bl. L6, sc. 1, et. 2, ap. 12
Mobil 0722-324685; 0768-670139; 0746-782535

E-mail: sandracom94@yahoo.com



SR EN ISO 14001:2005

SR EN ISO 9001:2008

SR OHSAS 18001:2008

SAMS 8000:2008

Beneficiar: **COMUNA ALEXANDRU ODOBESCU
JUDETUL CALARASI**

Titlu proiect: **ELABORARE
PLAN URBANISTIC GENERAL
PENTRU COMUNA ALEXANDRU ODOBESCU
DIN JUDETUL CALARASI**

Nr. proiect: **554/2017** Faza: **PUG**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

NOIEMBRIE 2017

S.C. SANDRA COM S.R.L.
J51/442/1994
CUI-RO 5913640
Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**
Elaborare Plan Urbanistic General
pentru comuna Alexandru Odobescu
judetul Calarasi
Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

C U P R I N S

1. INTRODUCERE

- 1.1. DOMENIUL DE APLICARE
- 1.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII
- 1.3. STRUCTURA REGULAMENTULUI

2. CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

I.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)

- 2.1.1 - Terenuri agricole în intravilan
- 2.1.2 - Zone construite protejate

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 2.2.1 - Expunerea la riscuri tehnologice
- 2.2.2 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 2.2.3 - Asigurarea echipării edilitare
- 2.2.4 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- 2.2.5 - Procentul de ocupare a terenului
- 2.2.6 - Lucrări de utilitate publică

I.2. CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 2.3.1 - Orientarea față de punctele cardinale
- 2.3.2 - Amplasarea față de drumuri publice
- 2.3.3 - Amplasarea față de aliniament
- 2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- 2.4.1 - Accese carosabile
- 2.4.2 - Accese pietonale

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 2.5.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 2.5.2 - Realizarea de rețele edilitare
- 2.5.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

- 2.6.1 - Parcelarea
- 2.6.2 - Înălțimea construcțiilor
- 2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

- 2.7.1 - Parcaje
- 2.7.2 - Spații verzi și plantate
- 2.7.3 - Împrejmuiuri

3. CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II.1. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

- 3.1.1 - ZONA CENTRALĂ
- 3.1.2 - ZONE DE PROTECȚIE
- 3.1.3 - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - IS
- 3.1.4 - ZONA UNITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE - IA
- 3.1.5 - ZONA DE LOCUIRE - L
- 3.1.6 - ZONA DE SPAȚII VERZI ȘI AMENAJATE, TURISM, AGREMENT ȘI SPORT - SP
- 3.1.7 - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE - C
- 3.1.8 - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ - TE
- 3.1.9 - ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - GC
- 3.1.10 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – DS

3.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN

- 3.2.1 - ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN - EX

ANEXE 1÷6

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

COMUNA ALEXANDRU ODOBESCU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic General (PUG) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent, reglementează pe întreaga perioadă de valabilitate utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, transpunând la nivelul localităților urbane și rurale, propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

PUG și RLU aferent au caracter de reglementare specifică și stabilesc regulile ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea, până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizarea lucrărilor de construire/desființare.

RLU aferent PUG, cuprinde și detaliază prevederile PUG referitoare la modul de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor noi și de modificare a construcțiilor existente, amenajărilor și plantațiilor.

PUG are caracter director și de reglementare operațională.

PUG se actualizează și se aprobă conform legii la 5-10 ani, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

De asemenea, în cazul în care se modifică viziunea și perspectivele de dezvoltare a localității înaintea expirării termenului de valabilitate a PUG, termen stabilit prin hotărârea Consiliului Local al Comunei Alexandru Odobescu prin care se aprobă și PUG, documentația trebuie actualizată.

În absența PUG și RLU aprobate, pe teritoriul comunei nu se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane.

Planul Urbanistic General se corelează cu bugetul și programele de investiții publice ale comunei, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.

PUG și RLU au fost elaborate pe baza legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul (urmărind structura Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996, republicată, care reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice în domeniu).

PUG și RLU se supun procedurilor de informare publică și consultare a populației, se avizează, potrivit prevederilor legale, de Consiliul Județean Calarasi și organismele centrale și locale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Comunei Alexandru Odobescu.

După aprobare, PUG și RLU aferent sunt opozabile în justiție.

Modificarea prevederilor prezentei documentații – acolo unde nu este explicit interzisă prin PUG și prezentul regulament – se va face prin documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform legii cu respectarea următoarelor condiții (stabilite prin Legea nr. 350/2001 privind amenajarea

teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare (a se vedea art. 47 alin (5), alineat care a fost modificat de pct.24 al art. I din OUG nr. 7/2011 și art. 32, alin. 5, pct. a) și b), articol care a fost modificat prin pct. 10 al art.I din Legea nr. 190/2013, care modifică pct.10 al art.I din OUG nr.7/2011):

- prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise;

- prin Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Modificarea prin Planuri Urbanistice Zonale ale unor zone din anumite unități teritoriale de referință (UTR), stabilite prin reglementări aprobate prin prezentul PUG, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.

În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

Prevederile referitoare la coeficientul de utilizare a terenului (CUT) nu se aplică pentru Planurile Urbanistice Zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Prevederile de mai sus se aplică în mod obligatoriu zonelor asupra cărora este instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare.

Documentațiile de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea acestora sunt nule.

1.1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilanul Comunei Alexandru Odobescu, județul Calarasi.

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

Intravilanul este delimitat în planșa cu indicativul "A01-Plan de incadrare în teritoriu", dar și în planșele cu indicativele "A03.1-Reglementari urbanistice. Zonificare functională-sat Nicolae Balcescu", "A03.2-Reglementari urbanistice. Zonificare functională-sat Alexandru Odobescu", "A03.3-Reglementari urbanistice. Zonificare functională-sat Galatui", din PUG.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al comunei;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelare cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate, plantate;
- i) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- j) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- k) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

De asemenea, PUG-ul cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- a) evoluția în perspectivă a localității;
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;
- d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Prin Planul Urbanistic General și prin Regulamentul aferent se stabilesc:

- a) zonele pentru care se instituie reglementări ce nu vor putea fi modificate prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu și de la care nu se pot acorda derogări;
- b) zonele cu interdicții temporare de construire până la elaborarea, avizarea și aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Tot prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, după caz, se vor studia și rezolva funcțiunile cu impact semnificativ asupra zonelor în care se înserează - ex. impact semnificativ asupra circulației.

În baza prevederilor PUG, Autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul tehnic al imobilelor, cuprinse în prezentul Regulament.

La emiterea Autorizațiilor de construire se va urmări respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare referitoare la sănătatea populației, protecția mediului, protejarea monumentelor istorice.

Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate se va solicita, prin Certificatul de urbanism, după caz, un studiu de însorire prin care să se studieze impactul inserției construcțiilor asupra locuințelor de pe proprietățile învecinate și asigurarea condițiilor de însorire minimă a acestora, care este de 1,5 ore/zi la solstițiul de iarnă.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, pentru autorizarea lucrărilor de construcții la monumentele/siturile istorice clasate, aflate pe Lista Monumentelor Istorice, precum și pentru imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate, zone delimitate în cadrul PUG (planșele de Reglementări urbanistice), se va solicita prin Certificatul de urbanism avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a judeului Calarasi, iar la emiterea Autorizației de construire se va urmări, respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aviz.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr.34/1995, pentru terenurile adiacente obiectivelor speciale situate în intravilan - pe parcelele limitrofe, precum și pe cele situate de cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora, ca și în cazul terenurilor aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, prin Certificatul de urbanism se vor solicita avizele Ministerului Apărării Naționale-Statul Major General, Ministerului Administrației și Internelor și Serviciului Român de Informații, iar la emiterea Autorizației de construire se va urmări respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aceste avize.

Pentru lucrările de construcții în zonele cu regim de protecție specială, definite prin Legea nr. 73/2013, se va solicita prin Certificatul de urbanism avizul Ministerului Apărării Naționale.

La emiterea Autorizației de construire se va urmări respectarea prin proiect a condițiilor cuprinse în aviz.

Pentru autorizarea lucrărilor de construcții în alte zone care impun un anumit tip de protecție, prin Certificatele de urbanism, se vor solicita în vederea autorizării, avizele organismelor centrale sau locale interesate, conform legii și se va urmări respectarea prin proiectul supus autorizării a condițiilor impuse.

Este posibilă extinderea în viitor a intravilanului prin cuprinderea unor terenuri situate în extravilan, în baza unor documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate conform legii, în următoarele condiții:

- pentru locuire: suprafața minimă a terenului ce urmează a fi trecut în intravilan să fie de 1,00 ha și terenul să fie adiacent intravilanului aprobat, sau proprietarii să își asume extinderea infrastructurii (rețele tehnico-edilitare, căi rutiere etc.), până la teren;

- pentru comerț, servicii, turism și agrement: suprafața minimă a terenului să fie de 0,50 ha și terenul să fie adiacent intravilanului aprobat, sau proprietarii să își asume extinderea infrastructurii (rețele tehnico-edilitare, căi rutiere etc.), până la teren.

Pentru alte funcțiuni (extindere infrastructură de transport, platforme industriale, cimitire, stații de alimentare cu benzină și alte amenajări aferente circulațiilor publice), nu se impun dimensiuni minime ale terenului.

Pe terenurile de clasa I și II de calitate, precum și pe terenurile amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, ori pe terenurile plantate cu vii și livezi nu se pot autoriza și realiza construcții.

Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

1.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism au fost corelate cu prevederile:

- Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunile: I - V, aprobate prin:

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport;

- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea II - Apa;

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea III - Zone protejate;

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V - Zone de risc natural;

- Planului de Amenajare a Teritoriului Județean al Județului Calarasi;

- Strategiei de Dezvoltare a Județului Calarasi;

- Strategiei de Dezvoltare Locală a Comunei Alexandru Odobescu pentru perioada 2014-2020.

Baza topografică, pusă la dispoziția proiectantului de beneficiar prin grija Primăriei Comunei Alexandru Odobescu, a fost elaborată de Komora SRL din municipiul Calarasi și avizată de OCPI Calarasi.

- Suport topografic/cadastral în sistem proiecție Stereo 1970.

1.3. STRUCTURA REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism conține prescripții cu caracter general (Cap.I), și prescripții specifice pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință (Cap.II).

Prescripțiile cu caracter general sunt grupate în:

- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;

- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- **CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;

- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

- Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;

- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.
- **DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**
Prescripțiile specifice sunt organizate după cum urmează:
- **GENERALITĂȚI**
- **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
 - Art. 1. Utilizări permise;
 - Art. 2. Utilizări permise cu condiționări;
 - Art. 3. Utilizări interzise.
- **CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**
 - Art. 4. Caracteristici ale parcelelor construibile;
 - Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament;
 - Art. 6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
 - Art. 7. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă;
 - Art. 8. Accese și circulații;
 - Art. 9. Parcarea/gararea autovehiculelor;
 - Art. 10. Înălțimea maximă a construcțiilor;
 - Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor;
 - Art. 12. Condiții de echipare edilitară;
 - Art. 13. Spații verzi și plantate;
 - Art. 14. Împrejmuiri.
- **OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**
 - Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT max);
 - Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max).

2. CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

I.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor sunt conforme cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr.525/1996, cu modificările și completările ulterioare, adaptate după caz.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT (Art. 3 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

La emiterea Autorizației de construire se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.

2.1.1 - Terenuri agricole în intravilan (Art.4 din RGU)

Potrivit prevederilor pct. 3 al art. I din Legea nr. 242/2009, care completează pct. 8 al art. I din Ordonanța nr. 27/2008, “Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului Urbanistic General nu este necesară scoaterea din circuitul agricol”.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Comunei Alexandru Odobescu pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonei centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizarea lucrărilor de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

2.1.2 - Zone construite protejate (Art.9 din RGU)

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face în condițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, cu avizul Ministerului Culturii și cu avizul Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele naturale protejate, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului a județului Calarasi.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 - Expunerea la riscuri tehnologice (Art.11 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.2 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (Art.12 din RGU)

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al miniștrilor responsabili cu economia, protecția mediului, sănătatea, amenajarea teritoriului și urbanismul, apărarea națională și internele.

2.2.3 - Asigurarea echipării edilitare (Art.13 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

2.2.4 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor (ART.14 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, republi-

cată (Anexa nr. 1 la prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUG).

În ceea ce privește compatibilitatea funcțiunilor, utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, sunt stabilite pe zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri, prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

În situația în care, în cadrul zonelor funcționale există funcțiuni incompatibile cu funcțiunea propusă, este interzisă autorizarea lucrărilor de extindere (inclusiv supraetajare) a construcțiilor sau amenajărilor aferente funcțiunii incompatibile cu zona.

Se pot autoriza doar lucrări de desființare sau lucrări de reparații/întreținere ale construcțiilor sau amenajărilor, cu condiția instituirii unor zone de protecție sau siguranță, după caz, în vederea protejării imobilelor învecinate, conform reglementărilor în vigoare.

2.2.5 - Procentul de ocupare a terenului (Art.15 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită la nivelul fiecărei zone, subzone sau unități teritoriale de referință, potrivit prezentului Regulament Local de Urbanism.

2.2.6 - Lucrări de utilitate publică (Art.16 din RGU)

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

1.2. CONDIȚII GENERALE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1 - Orientarea față de punctele cardinale (Art.17 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr.3 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată (anexă la prezentul Regulament Local de Urbanism).

La amplasarea și conformarea construcțiilor noi se va urmări respectarea normelor sanitare privind însorirea, iluminarea și ventilarea naturală a spațiilor interioare, dat fiind faptul că durata minimă de însorire cerută de norme este de 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru locuințe.

Pentru alte categorii de construcții se vor respecta prescripțiile specifice.

2.3.2 - Amplasarea față de drumuri publice (Art.18 din RGU)

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, următoarele categorii de lucrări:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

În sensul prezentului Regulament Local de Urbanism, prin funcțiuni de locuire se înțelege:

- locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic;

- spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi, cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier,

cămine de garnizoană.

Zona destinată căilor de comunicație rutieră include carosabilul, acostamentele, șanturile/rigolele, trotuarele, spațiile verzi, piste pentru biciclete, parcajele, stațiile pentru mijloacele de transport în comun, alte construcții aferente.

Pe terenurile destinate căilor de comunicație rutieră se interzice autorizarea executării construcțiilor, fie ele definitive sau provizorii.

La autorizarea construcțiilor noi se vor respecta profilurile propuse de prezenta documentație, iar pe zonele cuprinse între profilul existent și cel propus, dacă profilul propus este mai mare decât profilul existent, nu se vor autoriza construcții/împrejmuiri.

Pentru autorizarea lucrărilor în zona destinată căilor de comunicație rutieră, prin Certificatul de urbanism se va solicita acordul administratorului drumului/străzii și avizul Poliției Rutiere.

2.3.3 - Amplasarea față de aliniament (Art.23 din RGU)

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei (Art.24 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.4.1 - Accese carosabile (Art.25 din RGU)

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 de mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri (ISU).

Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform Anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

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

Servitutea de trecere reprezintă dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii, drept instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru a se putea considera că o parcelă are acces carosabil, prin prezentul Regulament Local de Urbanism, se instituie obligativitatea asigurării unui acces carosabil cu o lățime minimă de 3,50 m, lățime care se majorează la 4,00 m în cazul în care destinația sau geometria imobilelor impune accesul utilajelor de stingere a incendiilor, în conformitate cu prevederile Normativului P118/1-2016.

Această condiție minimală trebuie îndeplinită și în cazul servituții de trecere, cu excepția situației în care servitutea se instituie în favoarea mai multor parcele, caz în care accesul va fi conformat potrivit

reglementărilor privind dimensionarea circulațiilor publice, printr-o documentație de urbanism.

2.4.2 - Accese pietonale (Art.26 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege 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 sau obiceiului.

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

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.5.1 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (Art.27 din RGU)

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

2.5.2 - Realizarea de rețele edilitare (Art.28 din RGU)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

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

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

2.5.3 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art.29 din RGU)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.6.1 - Parcelarea (Art.30 din RGU)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 parcele, în vederea realizării de noi construcții.

Realizarea parcelării și executarea construcțiilor (cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului) se face cu respectarea condițiilor impuse prin prezentul Regulamentul Local de Urbanism, sau printr-o nouă documentație de urbanism aprobată conform legii: Plan Urbanistic Zonal.

Loturile pot fi considerate construibile numai dacă se întrunesc condițiile minimale stabilite pentru fiecare funcțiune.

Parcelele sunt construibile dacă au acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public, dacă sunt echipate corespunzător (au asigurat accesul la rețelele publice de utilități: de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, la rețeaua de canalizare și la serviciile de salubritate sau prezintă soluții individuale provizorii corespunzătoare până la realizarea rețelelor) și dacă sunt întrunite condițiile de siguranță specifice zonelor de risc.

2.6.2 - Înălțimea construcțiilor (Art.31 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime stabilit pentru fiecare zonă prin prezentul Regulament Local de Urbanism, sau după caz, a înălțimii maxime admise și cu înscrierea în specificul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul imobilelor de colț se admite un nivel suplimentar pe o lungime maximă de 15,00 m de la intersecție.

Înălțimea construcțiilor se calculează raportat la panta naturală a terenului.

În sensul prezentului Regulament Local de Urbanism, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-o documentație de urbanism aprobată conform legii.

2.6.3 - Aspectul exterior al construcțiilor (Art.32 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Imprejmuirile și anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate unitar cu construcțiile principale de pe parcelă.

Este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor interioare la exterior și a azbocimentului.

Construcțiile noi pot avea acoperișuri cu pante specifice zonei (20°...45°) sau acoperișuri tip terasă. În zona de protecție a monumentelor istorice se admit acoperișuri cu pante mai mari, numai cu avizul Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

La monumentele istorice și construcțiile din zona lor de protecție se vor utiliza finisaje tradiționale (țigla ceramică, tabla de cupru etc.), cu respectarea avizului Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

Este interzisă utilizarea finisajelor strălucitoare și cartonului asfaltat, cu excepția anexelor care nu sunt vizibile din spațiul public.

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

2.7.1 - Parcaje (Art.33 din RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de Consiliul Județean sau de către Primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

2.7.2 - Spații verzi și plantate (Art.34 din RGU)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996, republicată.

La nivelul comunei se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător.

Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor se vor realiza plantații de aliniament, la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

2.7.3 - Împrejmuiri (Art.35 din RGU)

În condițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, de protecție;
- b) împrejmuiri transparente.

În ambele situații, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare).

Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor.

În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

3. CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II.1. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin prezenta documentație:

- se redelimitază zona centrală față de cea definită în documentația PUG-ului anterior, în care se grupează principalele instituții publice și servicii ale comunei;

- se delimitează zonele de protecție ale celor cinci situri arheologice din intravilan și de pe teritoriul administrativ al comunei Alexandru Odobescu, situri enumerate mai jos:
 - situl arheologic nr.1, “Asezarea Gumelnita. Ostrovul Barza. Sat Alexandru Odobescu”;
Cod LMI 2004 CL-I-s-B-14528; Perioada-Eneolitic; Cultura-Boian, Gumelnita;
 - situl arheologic nr.2, “Asezarea Coslogeni. Sat Nicolae Balcescu”;
Cod LMI 2004 CL-I-s-B-14551; Perioada-Paleolitic Superior, Epoca Bronzului, Sec.IV.dChr.; Cultura-Paleolitic Superior, Coslogeni și Santana de Mures-Cerneahov;
 - situl arheologic nr.3, “Necropola sec.IV. Sat Nicolae Balcescu”;
 - situl arheologic nr.4, “Tumul din epoca bronzului. Sat Alexandru Odobescu”;
Perioada-Epoca Timpurie a Epocii Bronzului, Cultura-Yamnaia;
 - situl arheologic nr.5, “Crucea de piatra. Sat Galatui”; Cultura-Romaneasca.

Diviziunea terenului în zone și subzone, s-a bazat pe criterii care țin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcțională și coerență.

Zonificarea funcțională va fi detaliată în cele ce urmează.

Intrucât în niciunul din sate nu există trupuri separate de intravilan și nici o configurație favorabilă a strazilor pentru delimitarea unei zone centrale, se admite ca fiecare sat să fie considerat un UTR.

Ea a fost făcută cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG (GP 038/1999).

3.1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

3.1.1 - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI

Zona centrală a comunei este delimitată în prezenta documentație ca perimetru al nucleului reprezentativ al comunei și al altor zone cu funcțiuni complexe, în raport cu care autorizarea construcțiilor presupune reguli suplimentare față de restul zonelor funcționale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Zona centrală a comunei Alexandru Odobescu (din cele trei satele ale comunei) se constituie din ariile delimitate în planșele de Reglementari urbanistice și reprezintă zona centrală administrativă din localitatea reședință de comună, respectiv, satul Nicolae Balcescu, dar și din zonele delimitate pentru satele Alexandru Odobescu și Galatui, pentru acestea rezultând următoarele suprafețe aproximative:

- 31,30ha pentru satul Nicolae Balcescu;
- 16,20ha pentru satul Alexandru Odobescu;
- 5,70ha pentru satul Galatui.

În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcțiuni, care vor fi detaliate în cele ce urmează, cu precizarea reglementărilor specifice pentru cele care sunt cuprinse în zona centrală.

În vederea conservării specificului local se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul Regulament Local de Urbanism, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea zonei.

Se menționează, de asemenea, faptul că anumite utilizări sunt interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă centrală.

Dintre acestea se menționează în mod special activitățile productive poluante, chiar și în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise, activitățile de depozitare, respectiv activitățile de gospodărire comună, incluzând platformele de pre colectare sau sortare a deșeurilor, cimitirele, cu excepția celor existente în jurul bisericilor și care nu se vor mai exinde.

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, încuizând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zona centrală, tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 – Utilizari permise

Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de zonă centrală a localității și de monumente istorice și/sau zonă de protecție a monumentelor istorice, unde este cazul, (situație în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii sau Direcția pentru Cultură a Județului Calarasi) – pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.

În cazul conversiilor funcționale se recomandă revenirea la destinațiile inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit al zonei centrale a comunei în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2013; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art.2 – Utilizari permise cu conditionari

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Funcțiunile recomandate sunt de **tip IS** și complementare:

- instituții administrative, unități sanitare, instituții de învățământ, de cultură (inclusiv spații expoziționale, târguri, cu condiția ca suprafața construită a acestora să nu depășească 400mp); pentru suprafețe mai mari, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii;

- servicii compatibile cu caracterul zonei (nu sunt permise cele de tip service auto, inclusiv spălătorii auto și cele poluante, chiar și în situația în care poluarea de orice tip, inclusiv fonică, se înscrie în limitele admise de lege; pentru suprafețe construite mai mari de 400mp, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii;

- lăcașuri de cult, cu condiția respectării unei distanțe minime de 100m față de unitățile care comercializează băuturi alcoolice; pentru suprafețe construite mai mari de 600mp, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii;

- comerț cu amănuntul - nu sunt permise unitățile comerciale de tip hipermarket; nu sunt permise unitățile care comercializează materiale de construcții; pentru unitățile cu suprafața construită mai mare de 400mp utilizarea terenului, amplasarea și conformarea construcțiilor (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se va reglementa printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii;

- unități de alimentație publică, turism și agrement, săli de sport; unitățile de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum se vor autoriza numai la o distanță de minimum 100m de instituțiile publice și lăcașele de cult; pentru suprafețe construite mai mari de 600mp, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente (inclusiv parcări/garaje și spații verzi aferente funcțiunii) se vor studia printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii;

- sedii ale unor asociații/organizații profesionale, politice etc.;

- parcaje, cu condiția studierii printr-o documentație de urbanism elaborată, avizată și aprobată în condițiile legii pentru suprafețe care cuprind mai mult de 20 de locuri de parcare;
- amenajări ale spațiilor libere - pietonale, terase, spații verzi și plantate.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2013; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentelor istorice:

- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile, depozitarea de materiale de construcții, fie și în scopul comercializării);
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50mp;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Pentru funcțiunile incompatibile existente în perimetrul zonei centrale se vor autoriza numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări.

Este interzisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Pentru funcțiunile din categoria **IS** parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 15m; pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 400mp; pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400mp și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru locuire (**L**) se recomandă:

- a) front la stradă de minimum 12m; pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300mp; pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile Cap.I - Prescripții generale, I.2 - Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct. 2.3.3 - Amplasarea față de aliniament, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent;
- instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00 m.

- pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșele cu indicațiile A03.1, A03.2 și A03.3 ce tratează Reglementările urbanistice.

La intersecții, construcțiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Cap.I - Prescripții generale, I.2 - Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct. 2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
- instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;
- pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m și posterioare de min 5,00m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

Distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00m.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta prevederile Cap.I - Prescripții generale, I.2 - Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct. 2.3.4 - Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;
- se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor.

Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50m.

În cazul în care nici una dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă nu are o funcțiune pentru care există reglementări privind asigurarea condițiilor de însoire, distanța dintre construcții poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Art. 8 - Accese și circulații

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.4-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, pct. 2.4.1-Accese carosabile și 2.4.2-Accese pietonale, cu următoarele completări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50m lățime, direct dintr-o circulație publică.
- numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.7-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu următoarele completări:

- parcare/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția monumentelor istorice;
- pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni se va consulta Anexa 5 la prezentul Regulament Local de Urbanism;

- în situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament Local de Urbanism, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00m de amplasament.

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.6-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct.2.6.2-Inălțimea maximă a construcțiilor, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra înălțimile existente, cu excepția situației în care se prevede altfel printr-o documentație de urbanism aprobată;
- în zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.
- în zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00m și a tangentei la acesta la 45°;
- în intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00m de la intersecția aliniamentelor;
- global, la nivelul zonei centrale nu se va depăși un regim de înălțime de $P+2E+M$.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.6-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct.2.6.3-Aspectul exterior al clădirilor, cu excepția monumentelor istorice, la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice, cu următoarele completări:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă centrală, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane;
- se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță etc.); vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare, precum și utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.;
- firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația-auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului;
- acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă;
- pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu următoarele completări:

- toate clădirile amplasate în zona centrală a comunei vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor;
- toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- pentru instituțiile și serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.5-Reguli cu privire la echiparea tehnico-

edilitară, cu următoarele completări:

- se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice;
- se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei;
- spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare;
- se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.5-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu următoarele completări:

- în cazul funcțiunilor din categoria **IS** se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50m cu un soclu opac de cca. 0,30m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative;
- pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct.2.7.3-Împrejmuiri.

● OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT max.)

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$; $POT_{max.} = 60\%$

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max.)

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$; $CUT_{max.} = 2,2$

3.1.2 - ZONE DE PROTECȚIE

GENERALITĂȚI

Zona se compune dintr-o singură categorie de subzone, respectiv subzonele de protecție a monumentelor istorice identificate pe teritoriul comunei Alexandru Odobescu.

Subzona cu risc de inundație este cuprinsă între curbele 15.95 și 17.10, zona în care este interzisă edificarea diverselor construcții.

A. Subzonele de protecție a monumentelor istorice au fost delimitate în prezenta documentație în planșa de ansamblu cu indicativul "A01-Plan de încadrare în teritoriu" și în planșele cu indicativul A06 în care sunt prezentate în detaliu amplasamentele siturilor arheologice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările ulterioare.

Autorizarea construcțiilor în aceste zone presupune reguli suplimentare față de restul zonelor funcționale, în scopul atingerii obiectivelor de dezvoltare specifice acestor areale.

Monumentele istorice pentru care PUG a delimitat zonele de protecție în intravilan și în extravilanul localităților sunt:

Nr.crt.	Cod LMI	Denumirea	Localitatea
1	CL-I-s-B-14528	Asezarea Gumelnita-Ostrovul Barza; Perioada Eneolitic; Cultura-Boian, Gumelnita	Sat Alexandru Odobescu
2	CL-I-s-B-14551	Asezarea Coslogeni; Perioada-Paleolitic Superior, Epoca Bronzului, Sec.IV dChr.; Cultura-Paleolitic Superior, Coslogeni și Santana de Mures-Cerneahov	Sat Nicolae Balcescu
3		Necropola Sec.IV;	Sat Alexandru Odobescu

4		Tumul din Epoca Bronzului; Tumul Funerar; Perioada-Epoca Timpurie a Epocii Bronzului; Cultura-Yamnaia	Sat Alexandru Odobescu
5		Crucea de piatra; Cultura Romaneasca	Sat Galatui

În zonele de protecție a monumentelor istorice din intravilan sunt cuprinse mai multe funcțiuni, care vor fi detaliate în acest Regulament Local de Urbanism.

Se menționează utilizările interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă de protecție a unui monument istoric. Dintre acestea se menționează în mod special activitățile productive poluante (chiar și în cazul în care poluarea se înscrie în limitele admise), activitățile de depozitare, respectiv activitățile de gospodărire comunală (incluzând platformele de pre colectare sau sortare a deșeurilor, cimitirele, cu excepția celor existente în jurul bisericilor și care nu se vor mai exinde).

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, încuzând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zonele de protecție a monuentelor istorice, tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente - lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate.

În vederea protejării, conservării și punerii în valoare a elementelor de patrimoniu și conservării specificului local se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul Regulament Local de Urbanism, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea zonei și se stabilesc următoarele măsuri:

- după avizarea și aprobarea Planului Urbanistic General se vor respecta întocmai prevederile legislației în vigoare care reglementează eliberarea autorizațiilor de construire în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora, obținerea avizului Ministerului Culturii fiind obligatoriu în aceste cazuri;

- evitarea densificărilor prin construirea în planul de la stradă;

- încurajarea unor activități tradiționale;

- se instituie interdicția amplasării mormintelor și a oricăror alte construcții subterane sau supraterane la o distanță mai mică de 5,00m față de cel mai apropiat perete exterior al bisericilor monument istoric de pe teritoriul administrativ al comunei;

- vor fi supuse avizării Ministerului Culturii lucrările edilitare, de construcții, rețele sau instalații care pot afecta în orice fel siturile arheologice înregistrate în Lista Monumentelor Istorice sau în Registrul Arheologic Național;

- în vederea păstrării acestor valori ale patrimoniului construit a fost definită o zonă de protecție, aceasta fiind delimitată pe limitele de parcele.

- intervențiile asupra monumentelor istorice din zona de protecție sunt reglementate prin prevederile art. 23 din Legea nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice; în zona de protecție a monumentelor istorice, pentru autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor la construcțiile existente se va solicita avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniu Național;

- în cazul în care vor apărea situații neprevăzute care să conducă la fenomene de instabilitate ale terenului în zona de siguranță a obiectivelor cu caracter de monumente istorice, pe baza unor studii de specialitate se vor lua măsuri speciale, astfel încât să nu fie pusă în pericol zona de protecție a monumentelor, în conformitate cu Legea nr. 422/20052, art.8, titlul II, cap.I; în situații extreme se poate recurge la strămutarea obiectivelor de arhitectură sau monumentele istorice, pe baza unor documentații întocmite special în acest scop, cu respectarea tuturor prevederilor legale privind acest gen de lucrări;

- monumentele istorice aflate pe teritoriul comunei au un statut reprezentativ cu valoare culturală semnificativă, ca reper obligatoriu de integrare în zonă, atât în elaborarea documentațiilor, cât și la acordarea avizelor și aprobărilor pentru intervențiile de construire și amenajare din perimetrul zonei de protecție identificat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente-compatibile cu statutul de monumente istorice și/sau zonă de protecție a monumentelor istorice, unde este cazul, (situație în care proiectele vor fi obligatoriu avizate de Ministerul Culturii prin Direcția pentru Cultură a Județului Calarasi)-pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.

În cazul conversiilor funcționale se recomandă revenirea la destinațiile inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Județului Calarasi.

Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2013; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii (prin Direcția de Cultură a Județului Calarasi) și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2013; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50mp;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Pentru funcțiunile incompatibile existente în perimetrul Zonei Centrale se vor autoriza numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări.

Nu este permisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale. Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ

următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 15,00m; pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 18,00m;
- suprafață minimă a parcelei de minimum 400,00mp; pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 600,00mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 400,00mp respectiv 600,00mp, și care, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu o parcelă învecinată.

Pentru celelalte funcțiuni se recomandă:

- a) front la stradă de minimum 12,00m; pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15,00m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300,00mp; pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 400,00mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta prevederile Cap.I-Preșcripții generale, 2.3-Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct.2.3.3-Amplasarea față de aliniament, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent;
- instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6,00m;
- pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta profilele stradale indicate în planșele cu indicativul A03.1, A03.2, A03.3-Reglementări urbanstice;
- la intersecții construcțiile vor fi retrase astfel încât să se asigure vizibilitatea pentru siguranța circulației publice; regula se aplică la toate intersecțiile la care nu s-a instituit prin prezentul PUG interdicția temporară de construire până la realizarea documentației de urbanism pentru modernizare, cu excepția monumentelor istorice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Preșcripții generale, 2.3-Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct.2.3.4-Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra retragerile existente;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta separă zona centrală de zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care amplasarea noilor construcții va respecta o retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5,00m;
- distanța dintre clădirea unui lăcaș de cult și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minimum 10,00m;
- instituțiile publice se recomandă a se amplasa izolat pe parcelă, caz în care vor fi retrase de la limitele laterale și posterioare cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- pentru celelalte funcțiuni propuse se vor respecta retrageri laterale de minimum jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m și posterioare de min 5,00m;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent pe o lungime de maximum 15,00 m de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00m;
- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00m de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limită de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00m; retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de

5,00m;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,00m;

- cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta prevederile Cap.I-Presepcripții generale, 2.3-Condiții generale de amplasare și conformare a construcțiilor, pct.2.3.4-Amplasarea în interiorul parcelei, cu următoarele completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra amplasamentele existente dacă din studiul istoric nu rezultă alte reglementări;

- se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor; astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,50m;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - Accese și circulații

Se vor respecta prevederile Cap.I-Presepcripții generale, 2.4-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, pct.2.4.1-Accese carosabile și 2.4.2-Accese pietonale, cu următoarele completări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,00 m, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului, care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Presepcripții generale, 2.7-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu următoarele completări:

- parcare/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice, cu excepția monumentelor istorice;

- pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare fiecărei funcțiuni se va consulta Anexa 5;

- în situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform Anexei 5 la prezentul Regulament Local de Urbanism, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maximum 250,00m de amplasament.

Art. 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Presepcripții generale, 2.6-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct.2.6.2-Inălțimea maximă a construcțiilor, cu următoarele

completări:

- în cazul monumentelor istorice se vor păstra înălțimile existente;
- în zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric;
- în zonele construite compact se va menține linia cornișelor clădirilor, fiind posibilă autorizarea a maximum două niveluri suplimentare retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00m și a tangentei la acesta la 45°;
- în intersecții se poate autoriza un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15,00m de la intersecția aliniamentelor;
- global, la nivelul zonei de protecție a monumentelor istorice, nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E (P+2E+M în zona centrală), dar în toate cazurile justificate înălțimea clădirilor se va stabili în raport cu înălțimea monumentelor istorice în a căror zonă de protecție se propun;
- construirea sau supraetajarea locuințelor din zona de protecție a monumentelor istorice se va face astfel încât să nu fie „alterată” perspectiva către monumentele istorice.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.6-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, pct.2.6.3-Aspectul exterior al clădirilor, cu excepția monumentelor istorice la care intervențiile se realizează doar pe baza studiilor istorice, cu următoarele completări:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de prevederile legale în legătură cu autorizarea construcțiilor în zona de protecție a fiecărui monument conform planșelor de Reglementări urbanistice cu indicativele A03.1, A03.2 și A03.3;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor și statutului de zonă de protecție a unui monument istoric, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane;
- arhitectura clădirilor izolate va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul vecinătăților imediate;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru clădirile noi și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- se interzice realizarea clădirilor cu calcane vizibile din circulațiile publice;
- se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe (imitațiile fără valoare autentică), imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice: gresie, faianță etc.) și utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare; vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate avizat, conform legii;
- intervențiile asupra fațadelor vor ține seama de regulile de construire pentru unitatea teritorială de referință (UTR) în care se încadrează aceste inserții;
- balcoanele deschise sau închise, realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat, vor putea depăși aliniamentul cu maximum 2,00 m și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minimum 3,00 m peste cota trotuarului;
- firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului;
- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și alterează astfel arhitectura clădirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4,00-6,00m;
- acoperișurile vor fi realizate din materiale specifice zonei și cadrului arhitectural existent și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă;
- pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.5-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, cu următoarele completări:

- toate clădirile amplasate în zona centrală a comunei vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice, gaze naturale);
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric; pentru celelalte imobile se va evita amplasarea lor în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor;
- toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- pentru instituțiile și serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă; pentru spital vor fi asigurate două surse suplimentare de energie electrică.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.7-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu următoarele completări:

- se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice;
- se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei;
- spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare;
- se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile Cap.I-Prescripții generale, 2.7-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri, cu următoarele completări:

- în cazul funcțiunilor din categoria **IS** se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative;
- pentru alte funcțiuni, gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la pct.2.7.3-Împrejmuiri.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)**

Conform funcțiunii.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

Conform funcțiunii.

Regulamentul tratează următoarele zone funcționale:

IS - ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS 1 – Subzona instituții publice;

IS 2 – Subzona instituții de învățământ;

IS 3 – Subzona cultură-culte;

IS 4 – Subzona sănătate;

IS 5 – Subzona comerț și prestări servicii pentru populație.

IA – ZONA UNITĂȚILOR ECONOMICE (industriale și agricole)

L – ZONA DE LOCUIRE

SP – ZONA DE SPAȚII VERZI ȘI AMENAJATE, TURISM, AGREMENT ȘI SPORT

P – Subzona spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție);

S – Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii).

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

CR – Subzona căilor de comunicație rutieră

CF – Subzona căilor de comunicație feroviară (în cazul de fata nu exista).

TE – ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ

GC – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC 1 – Subzona platformelor gospodărești (precolectare deșeuri menajere)

GC 2 – Subzona cimitirelor.

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Delimitarea unităților teritoriale de referință (UTR) este determinată de:

- coerența funcțională a ariei definite - care se analizează în raport cu funcțiunea dominantă, funcțiunile existente (compatibile sau incompatibile cu funcțiunea dominantă);

- coerența compozițională - care se referă la analiza densității și caracteristicilor regimului de construire (continuu sau discontinuu), regimului de înălțime, regimului de aliniere a volumelor construite (la stradă și față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor), stării/vechimii fondului construit și valorii arhitecturale a acestuia, după caz;

- poziționare în raport cu limita zonei centrale a comunei, cu limita zonei de protecție a elementelor de patrimoniu natural sau construit (clasate sau nu), alte zone cu regim diferit (zona de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a infrastructurii feroviare, a cuvetei lacurilor, a arealurilor naturale protejate etc.).

IS - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Subzone:

IS 1 – Subzona instituții publice, cu clădiri cu regim de înălțime maxim

P+2E+M – nucleul care grupează instituțiile reprezentative ale comunei;

IS 2 – Subzona instituții de învățământ, cu clădiri cu regim de înălțime maxim P+2E;

IS 3 – Subzona cultură-culte;

IS 4 – Subzonă sănătate;

IS 5 – Subzonă comerț-servicii.

GENERALITĂȚI

Din punct de vedere al localizării în teritoriu, funcțiunea **IS** se concentrează în zona centrală a comunei (zonă centrală constituită din mai multe nuclee, la nivelul localităților componente), care grupează și principalele instituții de nivel comunal.

Ea este prezentă însă atât în zona centrală a comunei, așa cum este identificată în planșele de Reglementări cu indicativele A03.1, A03.2, A03.3, precum și dispersat, în restul teritoriului intravilan.

Orice intervenție asupra monumentelor istorice, precum și în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată potrivit planșelor de detaliu A06.1...A06.5 din prezentul PUG, în interiorul razei de 200m, stabilită prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată cu modificările și completările ulterioare, necesită avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi, alte avize de specialitate conform legii, ca și pentru amplasarea, conformarea și pentru aspectul arhitectural al unor noi construcții și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentului istoric existent în imediata vecinătate, în zona de protecție stabilită în interiorul razei de 200m și în zona de co-vizibilitate.

Se va urmări completarea fronturilor existente la stradă, amenajarea circulațiilor pietonale și a scuarurilor, mobilarea cu mobilier urban de calitate și asigurarea unui iluminat stradal și arhitectural corespunzător, pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

Se vor amenaja și întreține spații plantate de aliniament.

În afara zonei centrale se vor respecta aceleași condiții de amplasare și conformare a construcțiilor și de autorizare a lucrărilor de construire sau desființare în zona **IS**.

Realizarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate.

La elaborarea acestor proiecte se vor respecta profilurile stradale reglementate prin prezenta documentație.

La amenajarea spațiilor publice se recomandă utilizarea unitară a materialelor și finisajelor, a seturilor de mobilier urban, inclusiv corpuri și sisteme de iluminat, marcaje, indicatoare, stații de transport în comun, precum și utilizarea unor plantații decorative de calitate, alcătuite preponderent din specii locale de arbori și arbuști ornamentali.

Construcțiile provizorii de tip chioșcuri de difuzare a presei vor fi abordate de asemenea unitar, pentru a se asigura coerența ansamblului, alături de mobilierul urban (se recomandă utilizarea unui singur model pentru întreaga zonă **IS**).

Oprirea sau staționarea vehiculelor pentru aprovizionare pe domeniul public (pe suprafețele carosabile sau pietonale), în zona centrală a comunei, pe traseul aferent mijloacelor de transport în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

Infrastructura edilitară aeriană existentă (cabluri, tubulatură etc.) se va introduce etapizat în subteran.

Publicitatea privind popularizarea evenimentelor culturale, științifice, comerciale, electorale etc. e admisă pe tot teritoriul comunei, în condițiile stabilite de Consiliul Local/Primărie, cu condiția ca elementele de tip afiș, "mash", "banner", "panou", să fie expuse pe perioade limitate de timp, până la încheierea evenimentului popularizat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente, compatibile cu statutul de zonă centrală a localității și zonă de protecție a monumentelor istorice, pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

Se admite construirea de obiective noi și renovarea/reabilitarea construcțiilor existente.

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, și cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

Se admite păstrarea dar se poate admite și conversia locuințelor existente în perimetrul definit al zonei centrale a comunei în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.

La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2013; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire, reconstruire, desființare sau schimbare de destinație în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin prezenta documentație, se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi și cu respectarea condițiilor cuprinse în acest aviz, precum și în avizele celorlalte instituții competente, potrivit legii.

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea

propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei și respectiv al zonei de protecție a monumentului istoric:

- activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile etc.);
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu o suprafață totală mai mare de 50mp;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12m; pentru construcțiile dispuse izolat, lățimea minimă la stradă va fi de 15m;
- b) suprafață minimă a parcelei de minimum 300mp; pentru construcțiile dispuse izolat, suprafața minimă va fi de 500mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor, cu excepția parcelelor care au suprafața sub 300mp sau 500mp (după caz), și care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu o parcelă învecinată.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se va respecta regimul de aliniere a construcțiilor și împrejurimilor, conform profilurilor stradale stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșele cu indicativele A03.1, A03.2, A03.3, de Reglementări urbanistice.

În cazul monumentelor istorice se va păstra regimul de aliniere existent.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se menține regimul de construire actual, preponderent izolat pe parcelă.

În cazul în care una din limitele laterale ale proprietății se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua construcție se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Se recomandă ca față de limita posterioară a parcelei construcțiile să fie retrase cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Dacă una din limitele parcelei separă parcela de o funcțiune publică existentă sau propusă sau de

o biserică se interzice construirea pe limita parcelei, iar retragerea față de această limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

Pentru subzona **IS3**, distanța dintre clădirea unei biserici și limitele parcelei (laterale și posterioară) este de minimum 10,00 m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile de pe aceeași parcelă se vor poziționa la distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin servitute, prin una din proprietățile învecinate.

La proiectarea noilor construcții se vor asigura accesele carosabile și pietonale specifice fiecărei activități.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Nu se admite parcare autovehiculelor în curtea construcției monument istoric sau în fața acesteia.

În celelalte situații, staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice.

Suprafețele necesare pentru parcaje se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată (în Anexa III la prezentul Regulament).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Pentru subzonele **IS1, IS3** regimul de înălțime maxim este P+2E+M.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Pentru subzonele **IS2, IS4, IS5**, regimul de înălțime maxim este P+2E.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona de protecție de a monumentelor istorice se va putea realiza numai în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi.

Pentru celelalte construcții și pentru construcțiile noi se va ține cont de caracterul general al zonei, de existent și de caracteristicile clădirilor din zonă (volumetrie, arhitectură, materiale de construcție și finisaje).

În cazul construcțiilor amplasate pe aliniament, ferestrele parterului se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare de tip placaje (ceramice) sau învelitori lucioase, materiale plastice, alte materiale incompatibile cu caracterul zonei și utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația - auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice, respectiv gresie, faianță etc.).

Pavajul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții.

Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru străzile în curs de modernizare (racordare la rețelele edilitare) vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele, ca și branșarea obligatorie a construcției, pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților pe strada respectivă.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, către circulațiile publice.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se va menține caracterul curent al împrejmuirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maximum 2,20 m și minimum 1,80 m, din care soclul opac de maximum 0,60 m, partea superioară fiind realizată din lemn sau metal, dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

Pentru subzonele funcționale **IS1 și IS3:**

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 40\%$

Pentru subzonele funcționale **IS2,**

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 25\%$

Pentru subzonele funcționale **IS4 și IS5:**

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 30\%$.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

Pentru toate subzonele funcționale **IS1 și IS3:**

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 1,52$

Pentru subzonele funcționale **IS2:**

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 0,75$

Pentru subzonele funcționale **IS4 și IS5:**

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 0,90$.

IA - ZONA DE UNITĂȚI ECONOMICE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE

GENERALITĂȚI

Zona unităților economice (industriale și agricole) grupează activitățile agricole și industriale (agro-industriale) și de depozitare, mixte.

Prezenta documentație propune menținerea zonelor stabilite prin PUG-ul din 2007, propune de asemenea modificarea unor funcțiuni din PUG-ul 2007 în funcțiune destinată unitatilor economice (industriale/depozitare, agricole), precum și extinderi cu funcțiune similară în cele trei sate, introducând interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism PUZ pentru obiectivele economice propuse, urmând ca prin PUZ să se reglementeze amplasarea și conformarea construcțiilor, măsurile de protecție a zonelor de locuire adiacente, după caz, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor în interiorul incintelor.

Schimbarea de destinație, după caz, a terenurilor fostelor obiective economice se poate face tot prin PUZ aprobat, conform legii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Activități productive agricole și industriale nepoluante, de cercetare, prelucrare, ambalarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor rezultate din activitățile productive agricole și industriale (agroindustriale), inclusiv servicii (comerț, alimentație publică) aferente unităților economice, locuințe de serviciu sau unități de cazare temporară, în condiții ce vor fi reglementate printr-o documentație de urbanism elaborată și aprobată în condițiile legii (PUZ).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În desfășurarea activităților productive se vor lua toate măsurile tehnice împotriva poluării, iar extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă numai cu condiția de a nu crește gradul de poluare, în condițiile stabilite prin documentația de urbanism PUZ și cu respectarea condițiilor din avizul de mediu.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

În acest sens se recomandă studierea întregii zone asupra căreia s-a instituit interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, fie în cadrul unei singure documentații fie, obligatoriu în acest caz, prin corelarea documentațiilor de urbanism pentru întreaga zonă.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000mp cu o lățime minimă de 20,00 m.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru construcțiile noi, retragerile de la aliniamente vor fi de minimum:

- 10,00 m pe străzile de categoria a II-a;
- 6,00 – 8,00 m pe străzile de categoria a III-a.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de aliniament se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zona **IA**. Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele care nu au uși sau ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

Condițiile efective de amplasare a construcțiilor pe aceeași parcelă se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 8 - Accese și circulații

Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 4,00m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și mijloacelor de transport grele.

Condițiile efective de asigurare a acceselor și circulațiilor se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 9 – Parcarea/gararea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor în timpul executării lucrărilor de construcții ca și în timpul exploatării construcțiilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare parcelă având prevăzute în interior zone de circulație și zone de parcare.

Spațiile destinate parcării/garării vehiculelor se vor dimensiona conform Anexei III la prezentul regulament.

Condițiile efective de asigurare a spațiilor de parcare/garare se vor stabili prin PUZ elaborat și aprobat conform legii.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,00m la cornișă, și de 12,00m la coamă.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă, în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Fațadele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu restul zonei; toate fațadele vor fi tratate la același nivel cu fațada principală.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisaje interioare de tipul materialelor ceramice, cum ar fi gresie, faianță etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare existente în zonă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate și evacuarea apelor pluviale la rețeaua publică de canalizare, sau, până la asigurarea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție propriu, în incinta proprietății.

În zonele în care urmează a se asigura echiparea cu rețele, utilitățile se vor asigura în sistem local, iar după realizare, construcțiile vor fi racordate pe cheltuiela proprietarilor.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Înainte de începerea lucrărilor de construire sau amenajare a incintelor se vor inventaria arborii valoroși, care vor fi păstrați pe parcursul lucrărilor, urmând a fi puși în valoare după finalizarea obiectivului.

Suprafața minimă plantată a fiecărei incinte în zona **IA** va reprezenta 20% din suprafața incintei, dar, de principiu, toate zonele libere vor fi plantate cu arbori și arbuști, cu cel puțin un arbore la fiecare 200mp. Plantații de protecție vor fi dispuse pe toate laturile incintei în cazul obiectivelor izolate și pe toate laturile zonei de activități economice în cazul unor grupări de unități economice.

Se recomandă ca suprafețele impermeabilizate să fie reduse strict la circulațiile și suprafețele destinate parcajelor.

Art. 14 - Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu, în cazul în care nu se stabilește altfel printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată conform legii.

În funcție de zonă și de specificul activității se recomandă ca porțile de acces în incintă să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea lor în incintă, fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 60\%$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 1,80$

L – ZONA DE LOCUIRE

GENERALITĂȚI

Zona de locuințe și funcțiuni complementare reprezintă zona cu ponderea cea mai mare în cadrul localității.

Zona cuprinde locuințe de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru consum propriu, cu regim de construire izolat sau cuplat (și chiar înșiruit).

Valoarea fondului construit în cadrul zonei de locuințe și funcțiuni complementare este eterogenă, ca și calitatea construcțiilor și starea lor.

Orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată potrivit planșelor cu indicativele A06.1...A06.5 (în care sunt detaliate amplasamentele siturilor arheologice) din prezentul PUG, inclusiv pentru amplasarea, conformarea și aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru desființarea unor construcții parazitare, necesită avize de specialitate, conf. legii.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se poate autoriza construirea de locuințe individuale sau colective în regim de construire izolat, înșiruit sau cuplat, cu regim de construire de până la P+2E și, după caz, P+2E+M (în zona centrală), precum și renovarea, reabilitarea sau extinderea construcțiilor existente.

La proiectarea și autorizarea construcțiilor noi de locuințe se vor respecta prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Lucrările de construire/desființare, reconstruire, schimbare de destinație în zonele de protecție din jurul monumentelor istorice se vor autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi și cu respectarea condițiilor cuprinse în aviz, precum și în avizele celorlalte organe ale administrației publice competente, potrivit legii.

Se pot autoriza, cu acordul prealabil al tuturor vecinilor, construcții noi mixte cu funcțiunea de locuințe și servicii sau conversii funcționale la locuințele existente, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunile propuse să fie compatibile cu caracterul zonei pentru funcțiuni comerciale (comercial-bancare), de servicii, inclusiv turism/agroturism de dimensiuni reduse (maximum 10 locuri de cazare) și mică producție nepoluantă, manufacturieră (artizanat);

- să nu deranjeze vecinătățile și să nu nici un fel de poluare, inclusiv fonică, să nu genereze transporturi grele;

- să ocupe spații situate la parterul construcțiilor, cu condiția ca suprafața aferentă funcțiunilor publice să nu depășească 100mp, respectiv 30% din aria totală (desfășurată) a construcției și să aibă intrare separată pentru public/clienti.

În zona centrală acest procent poate să ajungă până la 50% din suprafața totală, cu condiția ca locuința/locuințele să respecte prevederile privind suprafețele și dotările minimale stabilite prin Legea

locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și condițiile privind protejarea mediului și sănătatea populației.

În cazul depășirii suprafeței de 100mp aferente funcțiunilor publice, autorizarea se va face în baza unui PUZ elaborat și aprobat în condițiile legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală pentru locuințele situate în zona centrală a localității și cu statutul de zonă de protecție a monumentului istoric în zona de protecție a monumentului istoric;
- funcțiuni comerciale și servicii care depășesc suprafața de 100mp arie construită desfășurată, generează un trafic important, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, deșeurile produse, programul de activitate, sau care utilizează pentru producție și depozitare grădinile de fațadă, vizibile din spațiul public;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari, cu suprafața totală mai mare de 50mp, alte anexe gospodărești care produc disconfort;
- în spațiile libere din curți, vizibile din circulațiile publice, se interzic orice anexe gospodărești pentru creșterea animalelor și orice alte anexe gospodărești pentru depozitarea materialelor, pentru depozitare sau preparare alimente și hrană pentru animale, toalete;
- în spațiile libere din curți, vizibile din circulațiile publice este interzisă depozitarea materialelor de orice fel (materiale de construcții, combustibili, hrană pentru animale);
- depozitarea en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitarea de materiale reciclabile;
- platformele de pre colectare a deșeurilor urbane, în afara zonelor stabilite prin prezenta documentație;
- stații de alimentare cu carburanți, ateliere de întreținere și reparații auto;
- lucrările de terasament care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

În afara zonei centrale definite prin prezenta documentație, se permite utilizarea terenului pentru producție agricolă și se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor, depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor rezultate din activitățile agricole, cu condiția ca între aceste anexe și funcțiunile și echipamentele publice să se respecte o distanță minimă de 25,00m.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Parcelarea și comasarea mai multor parcele se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.

Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12,00m pentru locuințele izolate, 10,00m pentru cele cuplate, respectiv 8,00m pentru locuințele înșiruite;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 250mp pentru locuințele izolate, 200,00mp pentru cele cuplate, respectiv 150,00mp pentru locuințele înșiruite;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- d) acces direct sau prin servitute de minimum 3,50 m lățime.

Se recomandă menținerea dimensiunilor și formelor actuale ale parcelelor. Parcelele cu suprafața sub 250/200/150mp (în funcție de regimul de construire –izolat/cuplat/înșiruit) se pot comasa cu una din parcelele învecinate pentru a deveni construibile.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile și împrejurimile se vor retrage față de axul străzilor conform profilurilor stradale

stabilite pentru fiecare secțiune (fiecare categorie de stradă), profiluri indicate în planșele cu indicativele A03.1, A03.2, A03.3-Reglementări urbanistice, din prezentul PUG.

În zona centrală se va urmări completarea fronturilor și se pot autoriza funcțiuni publice la parter în condițiile stabilite la Art. 1 și Art. 2 din prezentul capitol.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile noi vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 m.

În cazul în care pe una din limitele laterale ale proprietății se află calcanul unei construcții învecinate, se recomandă ca noua construcție să se alipească la calcanul existent, cu acordul vecinului.

Cuplarea la calcan este permisă numai între construcții de același tip (nu se admite cuplarea unei construcții principale la o construcție anexă).

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă această limită separă de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; în acest caz, retragerea obligatorie față de limită va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m în cazul funcțiunilor publice și respectiv de 10,00m în cazul lăcașului de cult.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 3,00m; distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu au ferestre.

Se interzice amplasarea anexelor gospodărești pentru creșterea animalelor și păsărilor și a altor anexe care produc disconfort pe limita către circulația publică.

Art. 8 - Accese și circulații

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50m dintr-o circulație publică direct sau prin servitute.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Se interzice circulația animalelor pe străzile principale ale localității.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei.

Suprafețele parcajelor necesare pentru funcțiunile compatibile cu locuirea se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, Anexa III la prezentul Regulament.

Pentru locuințele noi sau în cazul autorizării extinderii/supraetajării celor existente se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare locuință, în afara circulațiilor publice (în interiorul proprietății).

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis, pentru toate **zonele L** din afara zonei centrale, exprimat în număr de niveluri este P+2E, iar pentru zona centrală, exprimat în număr de niveluri este P+2E+M.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Înălțimea anexelor gospodărești amplasate pe limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea gardului de 2,20m.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

În toate cazurile se va ține cont de specificul zonei, de zona centrală a localității, de zona de protecție a monumentului istoric existent și de caracteristicile clădirilor din zonă privind volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție și finisaje.

În cazul locuințelor amplasate pe aliniament, ferestrele de la parter se vor deschide spre interior.

Se interzic finisajele exterioare lucioase, strălucitoare și/sau în culori stridente.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice, cum ar fi gresie, faianță etc.).

Acoperișurile se vor realiza din materiale durabile și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Se interzice folosirea azbocimentului.

Pavajul curților va fi deasupra cotei trotuarului

Se va evita scurgerea apelor pe parcelele învecinate, în conform. cu prevederile Codului civil.

Anexele vizibile din spațiul public se vor armoniza cu clădirea principală, atât în ceea ce privește finisajele și culorile cât și arhitectura.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Toate construcțiile noi vor fi prevăzute cu instalații de alimentare cu apă, instalații sanitare, instalații de alimentare cu energie electrică, potrivit funcțiunii fiecărei construcții.

Soluțiile tehnice de alimentare/evacuare a apelor uzate menajere pentru construcțiile autorizate pe străzile în curs de racordare la rețelele edilitare vor avea în vedere rezolvarea utilităților în sistem local până la echiparea cu rețele (cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și încadrării în condițiile stabilite prin avizul de mediu), ca și obligativitatea racordării construcției pe cheltuiala beneficiarului, după asigurarea utilităților la nivelul străzii.

Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din curți în rețeaua de canalizare.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de asumarea de către proprietari a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

Art. 14 - Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor respecta înălțimea medie a gardurilor spre stradă ale parcelelor învecinate, cu încadrarea în intervalul stabilit prin prezentul Regulament, de minimum 1,80m și maximum 2,20m, din care soclul opac de maximum 0,60m, partea superioară fiind realizată din lemn, fier sau plasă metalică dublată de un gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, din zidărie sau lemn și vor avea înălțimea de 2,20m.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 35\%$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

În zona centrală a localităților:

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 1,33$

În afara zonei centrale a localităților:

$CUT_{max.} = Ac/S_{teren}$, $CUT_{max.} = 1,05$

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Subzone:

P - Subzona spațiilor verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție);

S - Subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii);

GENERALITĂȚI

Zona cuprinde parcuri, scuaruri și spații pentru sport și agrement, plantații de aliniament sau de protecție.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona P – Se pot autoriza:

- spații plantate;
- circulații pietonale.

Subzona S – Se pot autoriza construcții și amenajări pentru practicarea sportului, pentru turism și agrement în spații acoperite/descoperite.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona P** se poate face numai în baza unor proiecte complexe sau, după caz, a unor proiecte întocmite în baza unor documentații de urbanism elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local.

Proiectele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

La proiectarea construcțiilor noi pentru recreere, mobilier urban, locuri de joacă sau sport în aer liber, adăposturi, grupuri sanitare, spații și amenajări comerciale sau de alimentație publică, temporare sau definitive, se vor respecta următoarele condiții:

- suprafața ocupată de acestea și suprafața aferentă circulațiilor, însumate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului sau scuarului;
- să nu fie împrejmuite sau delimitate prin elemente care să împiedice circulația liberă a publicului.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor în **subzona S** face în baza unor proiecte elaborate în conformitate cu prevederile legislației privind calitatea în construcții, autorizarea construcțiilor și urbanismul, ale legislației privind protecția mediului și cu normele de protecție aprobate pe plan local, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Neîncadrarea în parametrii și condițiile impuse prin prezenta documentație impune elaborarea unei noi documentații de urbanism, avizată și aprobată în condițiile legii.

Parcagele se vor amplasa în exteriorul spațiului verde, în apropierea acceselor, în afara circulațiilor publice.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice schimbarea funcțiunii de spații verzi.

Se interzice amplasarea de chioșcuri și tarabe pe spațiile verzi și plantate adiacente trotuarelor sau din interiorul parcurilor.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Pentru **subzona P**: nu este cazul.

Pentru **subzona S**: suprafața minimă a parcelei construibile este de 400mp pentru unitățile de cazare și alimentație publică.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile impuse, conform profilurilor stradale din planșele cu indicativele A03.1, A03.2 și A03.3-Reglementari urbanistice-din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În principiu, pentru toate construcțiile și amenajările propuse se vor respecta retrageri minime de 5,00m față de limitele laterale și posterioare, după caz pentru **subzona P**, retrageri care în **subzona S** pot crește până la o distanță egală cu înălțimea maximă a construcției respective.

În **subzona S**, în cazul în care amplasamentul se învecinează cu o zonă rezidențială, proiectele vor fi însoțite, după caz, de un studiu de însorire.

Aceste retrageri pot fi modificate printr-o documentație de urbanism de tip PUD la care studiul de însorire este obligatoriu.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Construcțiile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele retrageri minime egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre construcții, dar nu mai puțin de 3,50m.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică, inclusiv pentru vehiculele de aprovizionare sau întreținere care se deplasează ocazional pe aleile carosabile ale incintei.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Pentru **subzona P**: parcajele se vor dispune în afara spațiului verde și circulațiilor publice.

Suprafața parcajelor va fi calculată conform normelor și normativelor specifice și, după caz, de capacitatea clădirilor proiectate.

În cazul în care, pentru construcțiile proiectate sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În zona de acces vor fi prevăzute parcări amenajate pentru biciclete.

Pentru **subzona S**: pentru toate categoriile de construcții și amenajări va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 30 de persoane (pentru personal, public și sportivi), la care se adaugă 1 loc de parcare pentru autocare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Pentru toate construcțiile și amenajările se stabilește un regim de construire maxim P+1E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Se vor aplica prescripțiile stabilite în cap. 2.6.3.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice, cum ar fi gresia, faianță etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

Branșamentele vor fi realizate îngropat.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Subzona P - se recomandă folosirea preponderentă a speciilor locale, adaptate condițiilor

climatice din zonă, atât din considerente economice cât și ecologice.

Studierea modului de amenajare peisagistică se va face prin proiecte de specialitate.

Subzona S - spațiile verzi și plantate vor ocupa minimum 30% din suprafața incintei și vor face obiectul unor studii de specialitate.

Se recomandă de asemenea, folosirea preponderentă a speciilor locale.

Art. 14 - Împrejmuiri

Subzona P - se recomandă ca scuarurile, pastilele verzi și plantațiile de aliniament (fâșiile verzi) să fie lăsate neîmprejmuite dar delimitate prin borduri care să împiedice scurgerea pământului, sau cel mult împrejmuite cu parapeti de maximum 0,60m înălțime, iar în cazul parcurilor (grădinilor) publice să se realizeze cel mult o împrejmuire transparentă (plasă sau garduri metalice) dublată cu gard viu, cu soclu de maximum 0,60m.

Împrejmuirile către parcelele învecinate pot fi opace și de maximum 2,20m înălțime.

Subzona S - după caz, împrejmuirile vor avea minimum 1,80m înălțime, din care un soclu opac de maximum 0,60m și o parte transparentă realizată din metal sau lemn, dublate cu gard viu; Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maximum 2,20m înălțime.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$.

Subzona P: $POT_{max.} = 10\%$ (inclusiv suprafețele aferente circulațiilor).

Subzona S: $POT_{max.}$ se stabilește prin documentația de urbanism aprobată conform legii, cu încadrarea în următoarele valori:

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

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$.

Subzona P: $CUT_{max.} = 0,2$

Subzona S: $CUT_{max.} = 1,0$

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI

Subzone:

CR - subzona căilor de comunicație rutieră

CF - subzona căilor ferate

Zona căilor de comunicație cuprinde toate suprafețele aferente căilor de comunicație rutieră și căilor ferate cuprinse în intravilanul localității, inclusiv garaje/parcaje publice, stații de transport în comun/gari, autogări, stații de alimentare carburanți, depozite și atelire cu, spații destinate serviciilor aferente circulației rutiere și feroviare și transportului în comun.

Zona căilor de comunicație nu cuprinde plantațiile de aliniament sau de protecție și fâșiile/pastilele verzi.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

CR - Se poate autoriza - cu avizul administratorului drumurilor respective - realizarea și întreținerea de căi de comunicație (străzi) și pietonale de toate categoriile prevăzute în prezenta documentație, de rețele tehnico-edilitare și de siguranță a circulației, precum și de lucrări de artă și amenajări pentru oprirea și staționarea mijloacelor de transport pentru călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile

aferente, inclusiv stațiile pentru călători.

CF - Se poate autoriza realizarea și întreținerea de căi de comunicație feroviare și stații pentru călători cu avizul SNCFR (în cazul de fata, nu exista cai ferate).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

CR - Se pot autoriza - cu avizul administratorului drumurilor respective - construcții și amenajări pentru staționarea, alimentarea și întreținerea mijloacelor de transport utiere legate de transportul de călători și transportul de mărfuri, ca și serviciile aferente, inclusiv stațiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate și documentații de urbanism aprobate conform legii.

Pot fi autorizate construcții provizorii numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor (până la data începerii lucrărilor de execuție/modernizare a căilor de comunicație rutieră de către autoritatea locală).

CF - Se pot autoriza - cu avizul SNCFR - construcții și amenajări pentru staționarea și întreținerea mijloacelor de transport legate de transportul de călători și transportul de mărfuri, precum și serviciile aferente, inclusiv stațiile pentru călători, în baza unor studii de specialitate și documentații de urbanism aprobate conform legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

CR, CF - Sunt interzise orice construcții de natură a îngreuna sau pune în pericol traficul de persoane și/sau mărfuri pe drumurile publice/căile ferate, de a obtura vizibilitatea în curbe sau intersecții precum și vizibilitatea indicatoarelor rutiere/CF.

Sunt interzise orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv - altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

CR, CF - Suprafața minimă a unei parcele construibile este de 400,00mp, cu deschiderea la stradă de minimum 15,00 m.

Pentru construcțiile de gări/autogări, stații de alimentare cu carburant etc. caracteristicile se stabilesc conform studiilor de specialitate.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

CR, CF - Pentru construcțiile de stații de călători și birouri, stații de alimentare cu carburanți și de întreținere etc. se vor asigura retrageri minime de 8,00m pe străzi de categoria a III-a și 10,00m pe străzi de categoria I și a II-a.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CR, CF - Construcțiile vor fi dispuse izolat pe parcelă.

Distanța față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,00m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

CR, CF - Distanța minimă între construcții va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m, sau conform normelor tehnice în vigoare.

Această distanță se poate reduce la jumătate dacă fațadele nu au accese sau ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

Art. 8 - Accese și circulații

CR, CF - Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

CR, CF - Staționarea pentru accesul în incintă se va rezerva în afara circulației publice.

Porțile de acces se vor retrage către interiorul parcelei.

Pentru gări/autogări se vor asigura spații de staționare pentru cel puțin 1 autocar și 3 microbuze, precum și locuri de parcare pentru călători și angajați, în funcție de capacitatea construcțiilor de birouri/servicii aferente transportului în comun.

Stațiile de alimentare cu acarburați vor fi prevăzute cu locuri de oprire și parcare pentru clienți și personal, în funcție de tipul și capacitatea stației.

Pentru alte tipuri de construcții se vor proiecta și realiza parcaje potrivit normelor în vigoare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

CR, CF - Regimul maxim de înălțime este P+2E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

CR, CF - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu zona și vecinătățile.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate unitar cu fațada principală.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice, cum ar fi gresia, faianța etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

CR, CF - Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de apă-canal și alimentare cu energie electrică și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Până la realizarea rețelelor utilităților se vor asigura în sistem local, urmând ca după realizarea acestora, racordarea să se facă pe cheltuiala proprietarului/administratorului terenului și construcțiilor.

Pe străzile fără canalizare, până la realizarea rețelei, se va asigura scurgerea apelor în șanțuri sau rigole.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

CR, CF - Suprafețele libere de construcții și amenajări din incintă și suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate și amenajate cu un arbore la fiecare 100mp.

Art. 14 - Imprejmuiri

CR, CF - Imprejmuirea la stradă va fi transparentă și va avea înălțimea de până la 2,20m, din care un soclu opac de 0,60m.

Porțile de intrare se vor retrage de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor în afara drumurilor publice.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

CR, CF - $POT_{max.} = A_c / S_{teren} \times 100$, $POT_{max.} = 50\%$

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

CR, CF - $CUT_{max.} = A_c / S_{teren}$, $CUT_{max.} = 1,50$.

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

GENERALITĂȚI

Pentru echipamentele publice se aplică normele specifice de utilizare a terenurilor și de dimensionare a construcțiilor.

Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei drumului public.

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate/zone de protecție se va

autoriza și executa în condițiile legii, numai cu avizul administratorului căii de circulație și cu avizele stabilite prin legislația în vigoare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Se pot autoriza lucrări de realizare și întreținere/reparații la echipamente edilitare și construcțiile aferente acestora: puțuri de captare, captări din ape de suprafață, construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria de apă, stațiile de epurare, rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu gaze, de telefonie etc., clădiri și instalații pentru sistemele de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare inmagazinare, stații de pompare, rețea de alimentare cu apă etc.), cu energie electrică (rețea de alimentare, rețea de iluminat public stradal, inclusiv în incinte și spațiile verzi, sisteme de iluminat decorativ pentru punerea în valoare a unor clădiri), pentru sistemul de tratare și evacuare a apelor uzate (rețea de canalizare, stație de epurare etc.), construcții administrative și împrejmuiri de protecție, după caz etc.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

Se vor respecta normele specifice fiecărui tip de echipament.

Zonele de protecție sanitară, conform Ordinului 119 din 2014 – Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, se vor include în suprafața de teren afectată obiectivului.

Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzice utilizarea parțială a terenului și construcțiilor echipamentelor edilitare pentru alte activități decât cele specifice funcțiunii.

Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile, orice activități care prezintă risc tehnologic sau de poluare.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

În proiectarea și la autorizarea echipamentelor publice se va ține cont de normele tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și de prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Pentru clădirile administrative, suprafața minimă a parcelei este de 400,00mp și cu o deschidere minimă la stradă de 15,00m.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În proiectare și la autorizarea echipamentelor noi se vor urmări normele specifice și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996.

În cazul construcțiilor izolate retragerea minimă de la aliniament va fi de 6,00m, dacă normele tehnice specifice de funcționare a echipamentului permit aceeași retragere cu cea a locuințelor sau cu alte funcțiuni din zona învecinată, cu condiția ca înălțimea construcției noi să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar, se va respecta condiția de retragere de minimum 6,00m.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta normele tehnice specifice și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

În lipsa altor prevederi, construcția nouă se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00m.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Se vor respecta normele tehnice specifice și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Dacă normele specifice nu prevăd altfel, construcțiile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele

o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt ferestre.

Art. 8 - Accese și circulații

Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 - Parcare/gararea autovehiculelor

Toate echipamentele publice vor avea parcaje dimensionate conform normelor tehnice și prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, în interiorul parcelei pe care sunt amplasate.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

Se vor respecta normele tehnice corespunzătoare funcțiunii și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată, urmărindu-se încadrarea în zonă.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul construcțiilor va exprima funcțiunea.

Volumele vor fi simple și se vor armoniza cu specificul zonei.

Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate unitar cu fațada principală.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice cum ar fi gresia, faianța etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor pluviale.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Se vor respecta normele tehnice în vigoare și prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

Spațiile libere între construcții și aliniament, precum și cele dintre construcții și limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi plantate cu arbori formând, după caz, o fâșie de protecție atât către circulația publică, cât și către parcelele învecinate (cel puțin un arbore la fiecare 100mp).

Parcajele vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 - Imprejmuiri

Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă, după caz, cu un gard opac sau semitransparent, cu soclu opac de maximum 0,60m și înălțimea totală de maximum 2,20m, dublat de un gard viu.

Pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, gardurile vor avea înălțimea de minimum 2,20m și vor fi opace.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$POT_{max.} = \frac{Ac}{S \text{ teren}} \times 100$.

POTmax. = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 50%.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

CUTmax. = Ad/Steren

CUTmax. = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, pentru construcțiile noi, CUTmax. se stabilește prin PUZ, în funcție de POT, dar nu mai mult de 1,5.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Subzone:

GC1 - Subzona platformelor gospodărești (precolectare a deșeurilor menajere).

GC2 - Subzona cimitirului.

GENERALITĂȚI

Zona este alcătuită din construcțiile și amenajările izolate pentru gospodărire comunală și cimitire, inclusiv extinderi ale acestora.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Subzona GC1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodărirea comunală, inclusiv construcțiile administrative și construcțiile anexe, platforme și instalații pentru precolectarea, colectarea, tratarea și depozitarea deșeurilor.

Subzona GC2 - cimitire, capele, spații pentru administrația cimitirelor, depozitare și anexe sanitare, spații pentru servicii aferente (comercializare obiecte specifice, flori, monumente funerare).

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În zona de protecție a monumentelor istorice, orice intervenție se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii/Direcției pentru Cultură a Județului Calarasi și cu respectarea condițiilor din celelalte avize.

Subzona GC1 - pentru obiectivele noi, se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul nr. 119/2014.

Subzona GC2 - înființarea de noi cimitire se poate face numai în baza unei documentații de urbanism (PUZ) aprobată în condițiile legii. La elaborarea PUZ se va avea în vedere ca zona de protecție sanitară să fie obligatoriu inclusă în incintă.

Art. 3 - Utilizări interzise

În zonele de protecție a monumentelor istorice sunt interzise orice lucrări incompatibile cu statutul de monument istoric, de natură să afecteze amenajările și traseele existente.

În zona de protecție sanitară nu se vor realiza fântâni sau puțuri pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor amenaja grădini de legume-fructe destinate consumului.

Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic activitățile cu risc tehnologic și de poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

Sunt interzise lucrările de terasament care pot provoca scurgerea apelor spre proprietățile învecinate.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Nu este cazul.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile noi vor respecta retragerile impuse față de aliniament conform profilurilor stradale stabilite prin planșele cu indicativele A03.1, A03.2 și A03.3-Reglementări urbanistice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Subzona GC1 - Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m.

Construcțiile și instalațiile aferente tratării și depozitării deșeurilor se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecție sanitară.

Subzona GC 2 - Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m.

Construcțiile funerare se vor autoriza numai în interiorul perimetrului delimitat de zona de protecție.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,00m sau conform normelor tehnice specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

Subzona GC1 - se vor asigura alei carosabile proiectate și dimensionate pentru trafic greu.

Subzona GC2 - se vor amenaja alei ocazional carosabile.

Art. 9 – Parcare/gararea autovehiculelor

Staționarea pentru accesul în incintă se va amenaja în afara spațiului circulației publice.

Subzona GC2 – Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice.

La dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare se va avea în vedere un număr minim de 5 locuri de parcare.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va încadra în caracterul zonei.

Regimul maxim de înălțime este P+1E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple și în concordanță cu specificul fiecărei funcțiuni.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate unitar cu fațada principală.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice cum ar fi gresia, faianța etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile administrative noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate.

Se va asigura evacuarea rapidă a apelor pluviale la rețeaua de canalizare.

Subzona GC2 - se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică și un spațiu de colectare a deșeurilor.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafețele libere de construcții și amenajări vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

În cimitire se va planta vegetație înaltă pe aleile principale și pe toată zona de protecție sanitară, care trebuie rezervată în interiorul incintei.

Art. 14 - Imprejmuiri

Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de intrarea în incintă.

Imprejmuirile spre stradă vor fi opace sau semiopace, vor fi tratate adecvat, vor fi dublate cu

gard viu/plantații de arbori și vor avea înălțimi de maximum 2,20m.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului

$POT_{max.} = Ac/S_{teren} \times 100$

Subzona GC1 - $POT_{max.} = 50\%$.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$CUT_{max.} = Ad/S_{teren}$.

Subzona GC1 – $CUT_{max.} = 1,00$

DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI

Zona cuprinde unitatea de poliție și ISU ale comunei.

Emiterea autorizațiilor de construire se face cu respectarea legislației în vigoare și a normelor specifice, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, potrivit cărora lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare sau desființare a obiectivelor cu caracter militar, respectiv cele cuprinse în programele de investiții ale MAPN, MI, MJ, SRI, SIE, STS și SPP se autorizează de către fiecare din aceste instituții, cu respectarea prevederilor prezentei documentații.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări permise

Construcții și amenajări specifice zonei cu destinație specială, locuințe de serviciu, servicii aferente funcțiunii de bază.

Art. 2 - Utilizări permise cu condiționări

În condițiile legislației în vigoare, cu respectarea avizelor ministerului de interne, alte organisme centrale și locale conform legii.

Art. 3 - Utilizări interzise

Potrivit reglementărilor specifice.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

Se va păstra parcelarea existentă.

Reparcelarea se poate face numai în baza unei documentații de urbanism legal aprobată.

Art. 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Se vor respecta retragerile stabilite conform profilurilor stradale din plansele cu indicativele A03.1, A03.2 și A03.3-Reglementări urbanistice.

Art. 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru construcțiile noi se vor respecta retrageri minime de 5,00m față de limita posterioară a parcelei și de 2,00m față de limitele laterale.

Art. 7 - Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 8 - Accese și circulații

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

Art. 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

Potrivit reglementărilor specifice.

Art. 10 - Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este P+2E.

În zona de protecție a monumentelor istorice se instituie interdicția de depășire a înălțimii la cornișă și la coamă/în punctul cel mai înalt al monumentului istoric.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Potrivit reglementărilor specifice.

Se recomandă volumetrii simple, în concordanță cu funcțiunea și cu respectarea vecinătăților.

Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice cum ar fi gresia, faianța etc.).

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare.

Până la realizarea acestora, utilitățile se vor asigura în sistem local, cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului Calarasi și al Agenției Naționale Apele Române, urmând ca beneficiarul să se branșeze ulterior pe cheltuială proprie.

Art. 13 - Spații verzi și plantate

Suprafața aferentă spațiilor verzi și plantate va fi minimum 20% din suprafața totală a incintei.

Spațiile libere de construcții sau amenajări vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Art. 14 - Împrejmuiri

Se recomandă ca împrejmuirea să se facă spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de 1,80... 2,20m din care un soclu opac de 0,60m, dublat spre interiorul parcelei la 2,00m cu o împrejmuire opacă, între cele două garduri fiind plantată vegetație medie și înaltă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI**Art. 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului**

$POT_{max.} = \frac{Ac}{S_{teren}} \times 100$, $POT_{max.} = 50\%$.

Art. 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului

$CUT_{max.} = \frac{Ad}{S_{teren}}$, $CUT_{max.} = 1,50$.

3.2. ZONE SITUATE ÎN EXTRAVILAN**EX – ZONE REZERVATE ÎN EXTRAVILAN**

Subzone:

EX I - Subzona monumentului (sitului) istoric protejat de interes național – poziția 1 din Lista Monumentelor Istorice 2017 Calarasi.

- situl arheologic nr.1, “Asezarea Gumelnita. Ostrovul Barza. Sat Alexandru Odobescu”;
Cod LMI 2004 CL-I-s-B-14528; Perioada-Eneolitic; Cultura-Boian, Gumelnita;

EX II - Subzona monumentului (sitului) istoric protejat de interes național – poziția 2 din Lista Monumentelor Istorice 2017 Calarasi.

- situl arheologic nr.2, “Asezarea Coslogeni. Sat Nicolae Balcescu”;
Cod LMI 2004 CL-I-s-B-14551; Perioada-Paleolitic Superior, Epoca Bronzului, Sec.IV.dChr.; Cultura-Paleolitic Superior, Coslogeni si Santana de Mures-Cerneahov;

EX III - Subzona monumentului (sitului) istoric protejat de interes național – poziția 3 din Lista Monumentelor Istorice 2017 Calarasi.

- situl arheologic nr.3, “Necropola sec.IV. Sat Nicolae Balcescu”;

EX IV - Subzona monumentului (sitului) istoric protejat de interes național – poziția 4 din Lista Monumentelor Istorice 2017 Calarasi.

- situl arheologic nr.4, “Tumul din epoca bronzului. Sat Alexandru Odobescu”;
Perioada-Epoca Timpurie a Epocii Bronzului, Cultura-Yamnaia;

EX V - Subzona monumentului (sitului) istoric protejat de interes național – poziția 5 din Lista Monumentelor Istorice 2017 Calarasi.

- situl arheologic nr.5, “Crucea de piatra. Sat Galatui”; Cultura-Romaneasca.

Se instituie zona de protecție a monumentului istoric delimitată pe o rază de 500m conform prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ALEXANDRU ODOBESCU

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați următorii termeni definiți după cum urmează:

ALINIAMENT = limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ANEXE GOSPODĂREȘTI = construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pășunile, magazii, depozite și altele asemenea.

În mod similar sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE = construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

APROBARE = opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise.

Prin actul de aprobare (lege, Hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

ARIA CONSTRUITĂ = aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nișele cu aria mai mare de 0,4mp, precum și treptele și terasele neacoperite.

ARIA DESFĂȘURATĂ = suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE = actul de autoritate al administrației publice locale (consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale), pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZARE = procedură de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin documentația tehnică – DT pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și proiectul tehnic

(PTh) pe baza căruia se vor executa lucrările.

Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.

AVIZ = act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul expertizei asupra unei documentații de amenajare a teritoriului, urbanism sau documentație tehnică pentru autorizarea construcțiilor.

AVIZ PREALABIL = actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU = aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

BILANȚ TERITORIAL = evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații, aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL = sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR-EDILITAR = cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

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.

CARACTER DE REGLEMENTARE = însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism.

CERTIFICATUL DE URBANISM = actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritățile abilitate să autorizeze lucrările de construcții, potrivit legii:

a). fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii, și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii;

b). stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

c). stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării;

d). încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.

Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare. Pentru aceeași parcelă se pot elibera mai multe Certificate de urbanism, dar conținutul acestora, bazat pe documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, și celelalte reglementări în domeniu trebuie să fie aceleași pentru toți solicitanții.

Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind:

a). regimul juridic al imobilului – dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, zone în care acționează dreptul de preemțiune asupra imobilului, interdicții definitive sau temporare de construire, sau dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România, precum și altele prevăzute de lege;

b). regimul economic al imobilului – folosința actuală, destinații permise sau nepermise, stabilite în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;

c). regimul tehnic al imobilului – procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accese pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă.

În cazul în care prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, prin Certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentații de urbanism prin care să se justifice și să se demonstreze posibilitatea intervenției urbanistice solicitate.

După aprobarea noii documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu – se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

CIRCULAȚIA TERENURILOR = schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc.

CLĂDIRI DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ = construcții cu funcții obișnuite, cu un grad de risc scăzut, care afectează un număr redus de oameni:

- a). clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodărești ale acestora;
- b). clădiri pentru învățământ cu cel mult 4 unități funcționale;
- c). dispensare comunale fără staționar;
- d). sedii administrative în mediul rural: primării, posturi de poliție, cooperative de credit rural, biblioteci, oficii poștale și altele asemenea;
- e). clădiri pentru comerț și alimentație publică, cu o suprafață de până la 200mp și cu deschideri până la 6,00m;
- f). hale și ateliere pentru activități meșteșugărești care nu generează vibrații, cu o suprafață de până la 200mp și deschideri până la 6,00m;
- g). dependințe și anexe gospodărești (garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri și altele asemenea);
- h). construcții cu caracter provizoriu.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT max) = indice urbanistic reprezentând valoarea maximă a raportului între aria construită desfășurată totală a construcțiilor amplasate pe o parcelă și suprafața totală de teren. Calculul suprafeței construite desfășurate totale se va face cu respectarea prevederilor Legii amenajării teritoriului și urbanismului nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

COMPETENȚA DE AVIZARE/APROBARE = abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse.

Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea.

Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

CONSTRUCȚII SPECIALE = construcțiile cu caracter militar care se autorizează în condițiile prevăzute la art. 43 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DESTINAȚIA UNUI TEREN/UNEI CONSTRUCȚII = modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

DEZVOLTARE DURABILĂ = satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare.

DEZVOLTARE REGIONALĂ = ansamblul politicilor autorităților administrației publice centrale și

locale, elaborate în scopul armonizării strategiilor, politicilor și programelor de dezvoltare sectorială pe arii geografice, constituite în "regiuni de dezvoltare", și care beneficiază de sprijinul Guvernului, al Uniunii Europene și al altor instituții și autorități naționale și internaționale interesate.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM = ansamblurile de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

Structura documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cuprinde:

- a). planurile de amenajare a teritoriului;
- b). planurile urbanistice;
- c). regulamentele locale de urbanism.

Definirea și conținutul-cadru al documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac prin legea amenajării teritoriului și urbanismului.

DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR = proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, necesar emiterii autorizației de construire, extras din proiectul tehnic (PTh) și elaborat în condițiile prevederilor legii și în conformitate cu conținutul-cadru cuprins în Anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DOMENIU PUBLIC = terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor minerale, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, oricare, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale (județe, municipii, orașe, comune).

DREPT DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII = dreptul real sau, după caz, dreptul de creanță privind imobilul, care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii, din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare.

Dovada dreptului asupra imobilului se face prin actul, denumit titlu, prin care se atestă dreptul de proprietate (precum contractul de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificatul de moștenitor, actul administrativ de restituire, hotărâre judecătorească) sau printr-un contract de concesiune, contract de cesiune, contract de comodat.

Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de închiriere se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și cu acordul expres al proprietarului de drept.

EXPROPRIERE PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICĂ = modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată constând în trecerea în proprietate statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietate a persoanelor fizice sau juridice cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII = teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

FIRMA = elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse pentru producție și/sau servicii din:

- a) unități micro – sub 10 angajați;
- b) unități mici – între 10 și 100 angajați;
- c) unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

INFORMAREA POPULAȚIEI = activitatea prin care se fac publice:

a) obiectivele dezvoltării economico-sociale privind amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localităților;

b) intențiile autorităților administrației publice centrale și locale privind elaborarea unor documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și scopul pentru care acestea sunt elaborate; conținutul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism care urmează să fie supuse aprobării, conform legii.

INFRASTRUCTURĂ = echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane.

Ex.: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR = totalitatea conductelor și echipamentelor care asigură utilitățile necesare funcționării construcțiilor, situate în interiorul limitei de proprietate, de la branșament/racord (inclusiv) la utilizatori, indiferent dacă acestea sunt sau nu încorporate în construcție.

Instalațiile aferente construcțiilor se autorizează împreună cu acestea sau, după caz, separat.

INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

Serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice care trebuie asigurate la nivel de zonă rezidențială/cartier-creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE = reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instituită în conformitate cu prevederile legale.

Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare.

Zona asupra căreia s-a instituit interdicție de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII = teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul Urbanistic General (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul Urbanistic General (PUG) al localității, sau direct, atunci se elaborează o actualizare a PUG-ului.

IMPREJMUIRI = construcții definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale-beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci-ori prin plantații specifice.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR (H) = măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

a) streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;

b) punctul de rupere a pantei, pentru acoperișurile mansardate;

c) partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;

d) streșina lucarnelor.

LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII = operațiunile specifice prin care:

a) se realizează construcții de orice fel – civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări ingineresti, de artă etc.;

b) se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc.

LUCRĂRI DE MODIFICARE = lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea (totală sau în parte) a acestora, privind:

a) modificarea planimetriei interioare sau exterioare;

b) modificarea volumetriei.

În toate cazurile este necesară emiterea unei autorizații de construire, cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.

LUCRĂRI SPECIFICE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE, CARE NU NECESITĂ

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE = lucrările de întreținere și reparații (conform legii) care nu necesită proiect și deviz general, constând dintr-un complex de lucrări care se execută în mod permanent, în vederea menținerii construcțiilor-instalațiilor în condiții tehnice corespunzătoare desfășurării continue, confortabile și în deplină siguranță a circulației, la nivelul traficului maxim.

MOBILIER URBAN = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității.

Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire.

Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

ORGANELE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE = organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și turismului și al ministrului administrației publice și internelor.

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.

PATRIMONIU = totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

POLITICI DE DEZVOLTARE = mijloacele politico-administrative, organizatorice și financiare, utilizate în scopul realizării unei strategii.

PRESCRIPTIE = dispoziție continuă în regulamentele de urbanism sau în autorizațiile de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT max) = indice urbanistic reprezentând valoarea maximă a raportului între aria construită totală a construcțiilor amplasate pe o parcelă și suprafața totală de teren x 100 (exprimată în procente).

Calculul suprafeței construite totale se va face cu respectarea prevederilor Legii amenajării teritoriului și urbanismului nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

PROGRAME DE DEZVOLTARE = ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor de dezvoltare.

PROIECT TEHNIC (PTh) = documentația - piese scrise și desenate – care cuprinde soluțiile tehnice și economice de realizare a obiectivului de investiții și pe baza căreia se execută lucrările autorizate.

PROTECȚIA MEDIULUI = ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător.

RAZE DE SERVIRE = distanțe exprimate în “m” sau “timp” de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor servite de acestea.

Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996, republicată.

REGIMUL DE CONSTRUIRE = reglementare cuprinsă în proiecte și regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

RECEPȚIA LUCRĂRILOR = Recepția lucrărilor constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.

Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și de instalații se efectuează atât la lucrări

noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente, conform legii.

Recepția lucrărilor de construcții se realizează în două etape, potrivit prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

a) recepția la terminarea lucrărilor;

b) recepția finală.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

REGIUNE FRONTALIERĂ = regiune care include arii situate la frontieră, delimitată în scopul aplicării unei strategii comune de dezvoltare de o parte și de alta a frontierelor și al realizării unor programe, proiecte și acțiuni de cooperare.

REGULAMENTE DE URBANISM

Regulamentul General de Urbanism – document aprobat de Guvernul României prin HG nr. 525/1996, reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a Regulamentelor Locale de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială (aferent Planului Urbanistic General), sau pentru o parte a acesteia (aferent Planului Urbanistic Zonal), cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General și ale Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor; Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub forma de prescripții și recomandări, în vederea urmăririi și aplicării lor.

RESTRICTII = condiții obligatorii de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impuse prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

REȚEA DE LOCALITĂȚI = totalitatea localităților de pe un teritoriu (național, județean, zonă funcțională) ale căror existență și dezvoltare sunt caracterizate printr-un ansamblu de relații desfășurate pe multiple planuri (economice, demografice, de servicii, politico-administrative etc.).

Rețeaua de localități este constituită din localități urbane și rurale.

REZERVARE (amplasament rezervat) = reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora, prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinații precizate pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE = În înțelesul prevederilor art.3 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură contra cost sau în sistem non-profit o gamă largă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE = dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcții, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituți de utilitate publică – sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar.

Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate).

Măsurile de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenurilor decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului General de Urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituți de interes privat – obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituți de urbanism – obligații impuse unui bun funciar în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de

urbanism.

SISTEM URBAN = sistem de localități învecinate între care se stabilesc relații de cooperare economică, socială și culturală, de amenajare a teritoriului și protecție a mediului, echipare tehnico-edilitară, fiecare păstrându-și autonomia administrativă.

SIT = totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun într-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă decorativă.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE = direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană.

STRUCTURĂ URBANĂ = modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic.

SUBZONA = partea dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Este constituit din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni și fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, altele decât cele aparținând domeniului public al statului, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), ape și bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), delimitată prin planurile urbanistice.

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul căruia se poate autoriza execuția de construcții și amenajări.

De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate, localități suburbane componente).

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

TERITORIU PERIURBAN = suprafața din jurul municipiilor și orașelor, delimitată prin studii de specialitate, în cadrul căreia se creează relații de independență în domeniul economic, al infrastructurii, deplasărilor pentru muncă, asigurărilor cu spații verzi și de agrement, asigurărilor cu produse agroalimentare etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) = suprafață convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

ZONĂ CENTRALĂ = teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONĂ CONSTRUIBILĂ = teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul General de Urbanism și documentațiile de urbanism aprobate.

ZONĂ DEFAVORIZATĂ = arie geografică strict delimitată teritorial, care îndeplinește cel puțin una dintre următoarele condiții:

a) are structuri productive monoindustriale care în activitatea zonei mobilizează mai mult de 50% din populația salariată;

b) este zonă minieră în care personalul a fost disponibilizat prin concedieri colective în urma aplicării programelor de restructurare;

c) în urma lichidării, restructurării sau privatizării unor agenți economici apar concedieri colective care afectează mai mult de 25% din numărul angajaților care au domiciliul stabil în zona respectivă;

d) rata șomajului depășește cu 25% rata șomajului la nivel național;

e) este lipsită de mijloace de comunicație și infrastructura este slab dezvoltată.

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.).

Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONĂ DE PROTECȚIE = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

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.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA II

BAZA LEGALA PENTRU ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISMIC GENERAL AL COMUNEI ALEXANDRU ODOBESCU

- Codul Civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind construcțiile în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru uz de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic;
- Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă privind modul de viață al populației;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunile I-V, alte reglementări tehnice în domeniu.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA III

ANEXELE NR. 1 – 6 LA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISMIC GENERAL AL COMUNEI ALEXANDRU ODOBESCU

ANEXA Nr. 1 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AMPLASAREA

construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale.

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- filiale.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare**1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central**

Amplasament: capitala României, în zona centrală.

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale**1.3.1. - Comerț nealimentar**

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4. - Construcții de cult**1.4.1. - Lăcașe de cult**

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2. - Mănăstiri**1.4.3. - Schituri**

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. - Construcții de cultură**1.5.1. - Expoziții**

- 1.5.2. - Muzee
- 1.5.3. - Biblioteci
- 1.5.4. - Cluburi
- 1.5.5. - Săli de reuniune
- 1.5.6. - Cazinouri
- 1.5.7. - Case de cultură
- 1.5.8. - Centre și complexe culturale
- 1.5.9. - Cinematografe
- 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși
- 1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde
 - este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;
 - se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.7.5. - Dispensar policlinic - gr. 1, 2, 3 cu 600, 1200, 2400 consultații/zi

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban - cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural - cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2E, n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii.nocive, trafic greu).

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement.

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Hotel *_*****

1.10.2. - Hotel-apartament *_*****

1.10.3. - Motel *_**

1.10.4. - Vile **_*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

1.10.5. - Bungalouri *_***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6. - Cabane categoria *_***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.7. - Campinguri *_****

1.10.8. - Sate de vacanță **_****

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA Nr. 2 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PROCENTUL de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. - Zone centrale - 80%

2.1.2. - Zone comerciale - 85%

2.1.3. - Zone mixte - 70%

2.1.4. - Zone rurale - 30%

2.1.5. - Zone rezidențiale

2.1.5. - Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%

2.1.5. - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%

2.1.5. - Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.

2.1.7. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2. - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulament Local de Urbanism, la pct. 1.5.5, 1.5.7÷1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6mp/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform **Anexei nr.6** la prezentul Regulament Local de Urbanism.

2.2.2. - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp /copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții;

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din

terenul total.

2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism la pct. 1.7.5÷1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25mp/copil pentru creșe și de 40mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism la pct. 1.8.1÷1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5. - Construcțiile și amenajările cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1÷1.5.3, 1.7.8÷1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.
J51/442/1994
CUI-RO 5913640
Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**
Elaborare Plan Urbanistic General
pentru comuna Alexandru Odobescu
judetul Calarasi
Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA Nr. 3 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea pe Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.5.1÷1.5.3 și 1.5.8, vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.5.9÷1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5. - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi spre Sud, Sud-Est, Sud-Vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta spre Nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată Nord-Sud.

3.6. - Construcții de sănătate

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.1÷1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate spre Sud, Sud-Est, Sud-Vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate spre Nord;
- cabinetele vor fi orientate spre Sud, Sud-Est.

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.5÷1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate spre Sud, Sud-Est, Sud-Vest.

3.7. - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați spre Sud-Vest sau Vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord-Sud, cu abatere de maximum 15° spre Vest sau spre Est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord-Sud, cu o abatere de maximum 20° spre Vest sau Est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția Nord-Sud, țințele fiind amplasate spre Nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată spre Nord, Nord-Est.

3.8. - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sspre Sud, Sud-Vest sau Sud-Est.

3.9. - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre Nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA Nr. 4 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACCESE CAROSABILE

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 fluenta circulației.

4.1. - Construcții administrative

4.1.1. - Construcțiile administrative cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct.

1.1.1÷1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Construcțiile administrative cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct.

1.1.11÷1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3. - Construcții comerciale

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

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

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

4.4. - Construcții de cult

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

4.5. - Construcții de cultură

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

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

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

4.6. - Construcții de învățământ

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

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

4.7. - Construcții de sănătate

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

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

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

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

- cu o bandă de circulație de 3,50m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00m;
- cu două benzi de circulație de 7,00m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00m.

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

4.8. - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00m lățime.

4.9. - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10. - Construcții de turism

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

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25,00m, vor avea o lățime minimă de 3,50m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - 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 semicarosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25,00m care vor avea o lățime de minimum 3,50m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30,00m - o singură bandă de 3,50m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100,00m - minimum 2 benzi (total 7,00m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

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

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30,00m - o singură bandă de 3,50m lăţime;

- cele cu o lungime de 30,00m până la maximum 100,00m - minimum 2 benzi (total 7,00m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje şi garaje.

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3,00m şi o înălţime de 3,50m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA Nr. 5 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.1.1÷1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct.1.1.1÷1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct.1.1.7÷1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.1.11÷1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;

- un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp

- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000mp;

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.5.3÷1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.1÷1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.8÷1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de persoane;
- pentru construcții cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

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

SANDRA COM SRL
ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,
arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB

S.C. SANDRA COM S.R.L.

J51/442/1994

CUI-RO 5913640

Mobil 0722-324685

Beneficiar: **COMUNA AL. ODOBESCU**

Elaborare Plan Urbanistic General

pentru comuna Alexandru Odobescu

judetul Calarasi

Pr. nr. **544/2017** Faza: **PUG**

ANEXA Nr. 6 – LA REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.1.1÷1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.1.11÷1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției de 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.1÷1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr.1 la Regulamentul Local de Urbanism, la pct. 1.7.9÷1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15mp/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

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

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

SANDRA COM SRL

ing. Hristu MISACA

COORDONATOR PROIECT,

arh. Elena Aurora JELEA

arh. Diana Gabriela IACOB