

**PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI**

**ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTULUI  
LOCAL DE URBANISM  
AL ORAȘULUI FLĂMÂNZI**

**VOLUMUL II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**



|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Proiect număr:  | 1 / 2022                   |
| Număr contract: | 33 / 25.02.2022            |
| Beneficiar:     | PRIMĂRIA ORAȘULUI FLĂMÂNZI |

**PROIECTANT GENERAL: URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI**

**OCTOMBRIE 2023 - REV. APRILIE 2026**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

**ȘEF PROIECT COMPLEX:**

**Urbanism:**

urb. DANA APOSTOL

urb. Dana APOSTOL

dr. urb. Andreea NECȘULESCU (POPA)

arh. atestat MCC Doina BUBULETE

dr. urb. Radu PĂTRAȘCU

urb. Radu CĂPRARU

urb. Raluca LEFCA

urb. Andrei STAICU

urb. Iulian STAN

urb. Raluca VOICU

**Suport topografic:**

dr. ing. Alexandru CĂLIN

**Populație și demografie,  
activități economice:**

sociolog Simona ZĂRNESCU

ec. urb. Mihai NECȘULESCU

**Condiții geotehnice și factori  
de mediu:**

ing. Carmen MOLDOVEANU

dr. ing. geolog Mihai SAMOILĂ

**Rețele tehnico-edilitare:**

ing. Mariana DOROBANȚU

ing. Luiza MINCULESCU



## CUPRINS

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PRESCRIPTII GENERALE .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| I.1. DOMENIUL DE APLICARE .....                                                      | 3         |
| I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII .....                                             | 4         |
| I.3. CONDIȚII DE APLICARE .....                                                      | 4         |
| I.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....               | 5         |
| I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI .....                                   | 6         |
| I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ..... | 8         |
| I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE .....                                      | 11        |
| I.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI .....                                          | 17        |
| I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE .....                                               | 20        |
| I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI .....                                                   | 24        |
| I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC .....                                         | 27        |
| I.12. CONDIȚII AVIZATORI .....                                                       | 28        |
| <b>II. PRESCRIPTII SPECIFICE.....</b>                                                | <b>29</b> |
| II.1. ZONA DE LOCUIRE - L .....                                                      | 29        |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L - .....                                  | 32        |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..        | 35        |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....         | 42        |
| II.2. ZONA MIXTĂ - M .....                                                           | 43        |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M - .....                                  | 44        |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..        | 46        |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....         | 52        |
| II.3. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A.....                                         | 53        |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A - .....                                  | 54        |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..        | 56        |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....         | 59        |
| II.4. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V .....                                                 | 60        |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V - .....                                  | 60        |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..        | 61        |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....         | 64        |
| II.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G .....                                          | 65        |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G - .....                                  | 65        |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..        | 67        |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....         | 72        |
| II.6. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS .....                            | 73        |

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TDS - .....                            | 74 |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..    | 75 |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....     | 76 |
| II.7. ZONA TRANSPORTURILOR - T .....                                             | 77 |
| SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T - .....                              | 77 |
| SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ..    | 80 |
| SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ....     | 82 |
| II.8. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN .....                   | 83 |
| EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE. ....                            | 83 |
| EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.....                           | 84 |
| EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE .....               | 84 |
| III. ANEXE.....                                                                  | 88 |
| III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI FLĂMÂNZI     | 88 |
| III.2. III.2 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE |    |
| IMPUSE DE ACESTEĂ VECINĂȚĂȚILOR .....                                            | 93 |
| III.3. LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE    |    |
| ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A     |    |
| ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE .....                                                 | 95 |
| III.4. GLOSAR TERMENI.....                                                       | 96 |

## LISTA DE FIGURI

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Figura nr. 1: ConstrucȚii izolate.....    | 6 |
| Figura nr. 2: ConstrucȚii cuplate .....   | 7 |
| Figura nr. 3: ConstrucȚii înșiruite ..... | 7 |



## **I. PRESCRIPTII GENERALE**

### **I.1. DOMENIUL DE APLICARE**

1.1. Prezentul regulament se aplică pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Flămânzi.

1.2. Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

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

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

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

1.4. Lucrări ce necesită autorizație de construire:

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

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

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



### 1.5. Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

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

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

## I.2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

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

## I.3. CONDIȚII DE APLICARE

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



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

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

#### **1.4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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

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

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

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

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

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

**I.5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELEI**

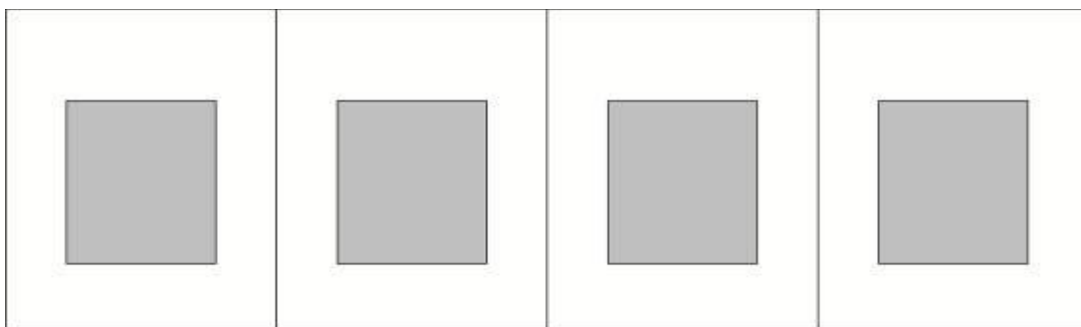
5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

| Condiții minime de construibilitate                   | Regim de construire | U/m      |
|-------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>PARCELĂRI NOI P - P+2 NIVELURI</b>                 |                     |          |
| front minim                                           | înșiruit            | 8 metri  |
|                                                       | cuplat, izolat      | 12 metri |
| suprafața minimă                                      | înșiruit            | 150 mp.  |
|                                                       | cuplat, izolat      | 500 mp.  |
| raport între lățimea și adâncimea parcelei            | cel puțin egal      |          |
| <b>INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI</b> |                     |          |
| front minim                                           | înșiruit            | 8 metri  |
|                                                       | cuplat, izolat      | 12 metri |
| suprafața minimă                                      | înșiruit            | 150 mp.  |
|                                                       | cuplat, izolat      | 200 mp.  |
| raport între lățimea și adâncimea parcelei            | maxim 1/3           |          |

5.2. Parcelele cu suprafața sub dimensiunile liniare și de suprafață specificate în cadrul alineatului anterior al prezentului regulament, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Parcelele fără acces la o cale de comunicație rutieră sunt considerate neconstruibile până la eliminarea disfuncției și conformarea parcelei la condițiile minime de construibilitate.

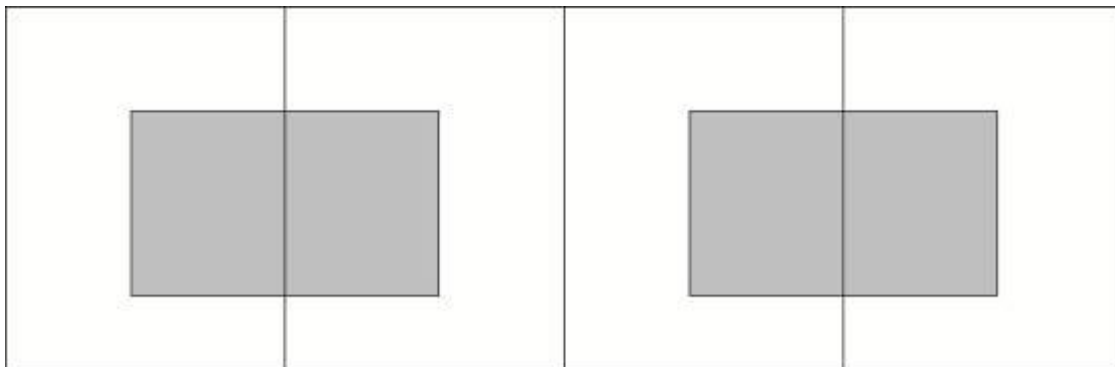
5.3. În accepțiunea prezentului regulament, regimul de construire poate fi:

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



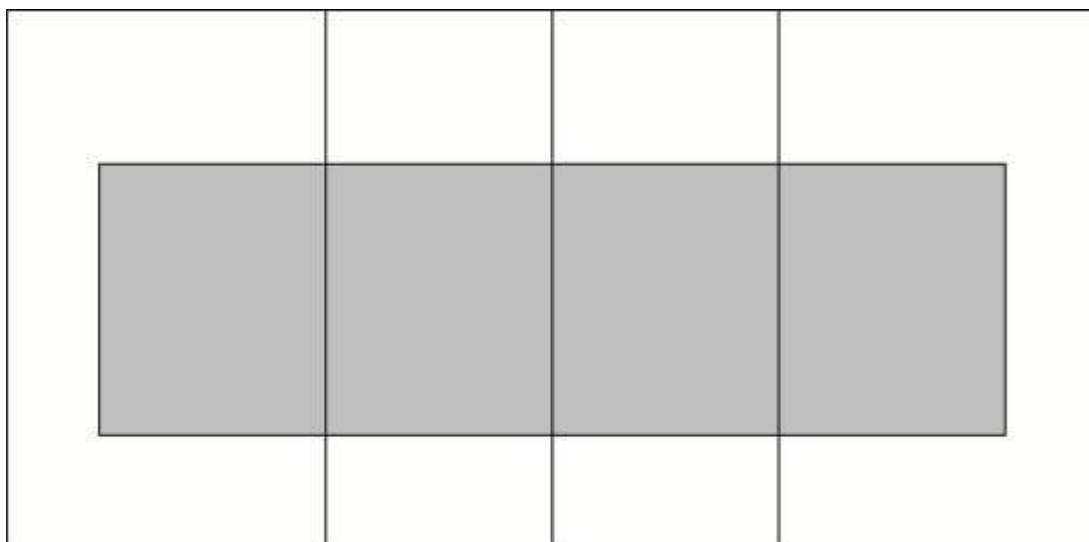
**Figura nr. 1: Construcții izolate**

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



**Figura nr. 2: Construcții cuplate**

- înșiruit - construcții alipite de limita parcelei (și implicit de construcția învecinată) pe ambele limite laterale



**Figura nr. 3: Construcții înșiruite**

#### 5.4. Reguli generale de conformare la teren:

- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona protejată sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul DMI;
- Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu;
- Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z;



- Este permisă divizarea unui lot în maximum 3 parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

#### 5.5. Înălțimea construcțiilor și panta terenului

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

### **I.6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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

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

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

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

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



6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

| Zona/ subzona funcțională                                                                                                   | RHmax                                      | POTmax                                                                                                                    | CUTmax                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>L- Zona de locuire</b>                                                                                                   |                                            |                                                                                                                           |                                                                                                                           |
| <b>L1a</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, liber de construcții                | $P + 1E + M^{**}$<br>(7,50m la cornișă)    | 35%                                                                                                                       | 0.95                                                                                                                      |
| <b>L1b</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, cu grad de ocupare scăzut           | $P + 1E + M^{**}$<br>(7,50m la cornișă)    | 35%                                                                                                                       | 0.95                                                                                                                      |
| <b>L1c</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat de factură agricolă, cu grad de ocupare scăzut | $P + 1E + M^{**}$<br>(7,50m la cornișă)    | 35%                                                                                                                       | 0.95                                                                                                                      |
| <b>L1d</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat - rectangular, cu grad de ocupare mediu        | $P + 1E + M^{**}$<br>(7,50m la cornișă)    | 40%                                                                                                                       | 1.05                                                                                                                      |
| <b>L2</b> - Locuire colectivă și dotări complementare                                                                       | $S/D + P + 3E^{**}$<br>(12,00m la cornișă) | 30%                                                                                                                       | 1.20                                                                                                                      |
| <b>M- Zonă mixtă</b>                                                                                                        |                                            |                                                                                                                           |                                                                                                                           |
| <b>M1</b> - Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale                                                                  | $P + 2E^{**}$<br>(9,00m la cornișă)        | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 50%<br>- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 30% | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 1.5<br>- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 0.9 |
| <b>M2</b> - Subzonă mixtă servicii și locuințe colective                                                                    | $S/D + P + 3E^{**}$<br>(12,00m la cornișă) | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 70%<br>- pentru locuințe: 40%                                      | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 2.8<br>- pentru locuințe: 1.6                                      |
| <b>A - Zonă activități productive</b>                                                                                       |                                            |                                                                                                                           |                                                                                                                           |
| <b>A1</b> - Subzonă activități industriale și depozitare                                                                    | $P+1^*$<br>(12,00m la cornișă)             | 50%                                                                                                                       | 1.00                                                                                                                      |



| Zona/ subzona funcțională                                                                                                                                       | RHmax                                    | POTmax | CUTmax |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------|--------|
| A2 - Subzonă mixtă servicii, industrie nepoluantă și depozitare                                                                                                 | P + 2E*<br>(12,00m la cornișă)           | 50%    | 1.50   |
| A3 - Subzonă activități agrozootehnice                                                                                                                          | P+1*<br>(12,00m la cornișă)              | 50%    | 1.00   |
| V- Zonă spații verzi                                                                                                                                            |                                          |        |        |
| V1 - Subzonă spații verzi sport și agrement                                                                                                                     | P***<br>(6,00m la cornișă)               | 10%    | 0.10   |
| V2 - Subzonă spații verzi de protecție                                                                                                                          | Conform legislației specifice în vigoare |        |        |
| T- Zonă căi de comunicație                                                                                                                                      |                                          |        |        |
| T1 - Subzonă transporturi rutiere                                                                                                                               | -                                        | -      | -      |
| G- Zonă gospodărie comunală                                                                                                                                     |                                          |        |        |
| GC1 - Subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comunală                                                                                               | P + 2E<br>(9,00m la cornișă)             | 50%    | 1.50   |
| GC2 - Subzonă cimitire                                                                                                                                          | P+1E***<br>(7,00m la cornișă)            | 20%    | 0.40   |
| TDS - Terenuri cu destinație specială                                                                                                                           | Conform normelor specifice în vigoare    |        |        |
| * Cu excepția instalațiilor tehnologice.<br>**Cu excepția clădirilor de cult sau clădirile cu funcțiuni publice / administrative<br>*** Doar pentru construcții |                                          |        |        |

Pentru funcțiunile existente și menținute se păstrează regimul de înălțime actual.

6.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

**I.7. ZONE PROTEJATE NATURALE ȘI ANTROPICE****7.1. MONUMENTE ISTORICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE****7.1.1. Lista monumentelor istorice din 2015**

| MONUMENTE, ANSAMBLURI, SITURI DE ARHITECTURĂ |                  |                                                     |                              |        |          |
|----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|--------|----------|
| Nr. crt.                                     | Cod LMI 2015     | Denumire                                            | Localitate                   | Adresă | Datare   |
| 419                                          | BT-II-m-B-01985  | Vechea primărie, azi Ocolul Silvic                  | sat Flămânzi oraș Flămânzi   | 10     | 1920     |
| 453                                          | BT-II-m-B-02006  | Biserica de lemn "Sf. Nicolae"                      | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | 47     | 1657     |
| 495                                          | BT-III-m-B-01955 | Monument comemorativ al Răscoalei din 1907          | sat Cordun, oraș Flămânzi    |        | 1977     |
| 499                                          | BT-III-m-B-02042 | Monumentul Eroilor din Războiul pentru Independență | sat Flămânzi oraș Flămânzi   |        | Sec. XIX |

| OBIECTIVE ARHEOLOGICE |                    |                                                     |                              |                                                          |                                                                       |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Nr. crt.              | Cod LMI 2015       | Denumire                                            | Localitate                   | Adresă                                                   | Datare                                                                |
| 187                   | BT-I-s-B-01821     | Situl arheologic de la Prisăcani, punct "Ciorogani" | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Ciorogani" la 4 km de sat                               |                                                                       |
| 188                   | BT-I-m-B-01821.01  | Așezare                                             | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Ciorogani" la 4 km de sat, la marginea de NE a satului  | sec. IV-V, Epoca daco-romană                                          |
| 189                   | BT-I-m-B-01821.02  | Așezare                                             | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Ciorogani" la 4 km de sat, la marginea de NE a satului" | sec. VI-IV a.Chr, Hallstatt                                           |
| 190                   | BT-I-s-B-01823     | Situl arheologic de la Prisăcani                    | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             |                                                                       |
| 191                   | BT-I-m-B-01823.01  | Necropola tumulară                                  | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             | Sec. XV-XVII, Epoca medievală                                         |
| 192                   | BT-I-m-B-01823.02  | Necropola tumulară                                  | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             | sec. IV-V                                                             |
| 193                   | BT-I-m-B-01823.03  | Necropola tumulară                                  | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             | Hallstatt                                                             |
| 194                   | BT-I-m-B-01823.041 | Necropola tumulară                                  | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             | Perioada de tranziție la epoca bronzului, Cultura Horodiștea-Foltești |
| 195                   | BT-I-m-B-01823.05  | Necropola tumulară                                  | sat Prisăcani, oraș Flămânzi | "Cotul Beicului" La 10 km de sat A1036, 1043             | Eneolitic, Cultura Cucuteni                                           |

**Actualizare Plan Urbanistic General al Orașului Flămânzi, Județul Botoșani**



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

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

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

7.1.5. Monumentele istorice, zonele protejate, zonele de protecție și construcțiile cu valoare ambientală/arhitecturală sunt identificate în cadrul Planșei nr. 03. Reglementări urbanistice.

7.1.6. Pentru zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice existente pe raza Orașului Flămânzi se vor aplica următoarele reglementări:

- Obligatorietatea conservării calității perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității (către biserici, în lungul fronturilor construite cu arhitectură urbană tradițională, de pe pantele dealurilor înconjurătoare către localitate) - măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului cultural valoros al localității.
- Obligatorietatea păstrării regimului de înălțime caracteristic fronturilor de construcții urbane tradiționale zonei Moldovei, în porțiunile de fronturi în care nu s-a intervenit în perioada contemporană cu construcții de locuințe colective înalte.

7.1.7. Intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură tradițională (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni/reface prin aceste intervenții arhitectura inițială și vor contribui la refacerea elementelor de arhitectură caracteristice zonei cât și la evitarea utilizării materialelor de finisaj ce nu sunt adecvate din punct de vedere calitativ și coloristic.

7.1.8. Arhitectura clădirilor noi / inserțiilor de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii (tipologie de fațadă, modalitate de acoperire / șarpantă, dimensiune și proporție goluri, raportul plin-gol etc.), înscriindu-se în scara definită de fondul tradițional construit existent de valoare dar și de modalitatea de amplasare a clădirilor de locuit în frontul stradal (distanța față de aliniament, orientare a fațadelor clădirii).

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

- protecția țesutului urban istoric, a tramei stradale, a aliniamentelor istorice, a amplasării pe parcelă și față de vecinătăți, prin stabilirea modului de intervenție / construire viitoare în armonie cu cele existente, valoroase. Se va urmări dezvoltarea urbană astfel încât să se obțină coerența cadrului urban;



- protecția fondului construit și a amenajărilor valoroase - vor fi protejate imobilele, construcțiile și anexele lor, atât pentru valoarea lor arhitecturală intrinsecă, cât și pentru păstrarea cadrului construit al obiectivelor monumente istorice clasate;
- amenajările stradale, spațiile urbane - vor fi protejate toate elementele ce constituie cadrul antropic și natural al obiectivelor clasate ca monumente istorice și a tuturor elementelor ce constituie zona protejată. Se vor pune în valoare spațiile publice existente, se vor amenaja / se va îmbunătăți calitatea acestora prin realizarea altor amenajări urbane și peisagere (trasee pietonale, mobilier urban, restaurarea elementelor cu valoare de monument istoric, etc;)

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

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

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

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

7.1.14. **Mod și grad de dezvoltare permis:** Asanarea fondului construit de construcțiile și amenajările parazitare, respectiv reabilitarea / restaurarea, punerea în valoare a obiectivelor protejate (monumente și ansambluri istorice, amenajări valoroase, etc.) și amenajarea adecvată a spațiilor publice, în scopul regenerării lor urbane.

Se va pune accent pe restrângerea circulațiilor auto, eliminarea parcarilor supraterrane, asigurarea parcarilor necesare la limita zonei construite protejate (sau parcaje subterane), respectiv extinderea, amplificarea spațiilor pietonale și asigurarea accesibilității pietonale și velo a spațiilor publice, zonelor și elementelor valoroase. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea unor astfel de elemente și amenajări în zone identificate, adecvate pentru reconstituirea unor spații istorice sau pentru ameliorarea cadrului construit.

În toate cazurile se va avea în vedere unitatea volumetrică a cadrului construit, coerența aliniamentelor și fronturilor continue, ridicarea calității imaginii urbane prin folosirea tehnicilor, materialelor, texturilor și culorilor tradiționale, adecvate mediului construit. Protejarea spațiilor libere și plantate valoroase și introducerea/asigurarea unui procent minim de suprafețe verzi/plantate pe parcele.

7.1.15. În cazul tuturor strategiilor, a proiectelor de reconfigurare a structurii urbane, intervențiilor de orice fel se va acorda prioritate coerenței urbane.



7.1.16. În Zona construită protejată se va avea în vedere protejarea țesutului urban, a tramei stradale, lotizării, fronturilor la stradă, perspectivelor în lungul străzilor și de pe înălțimile înconjurătoare (conformarea și paleta coloristică a învelitorilor clădirilor existente sau nou propuse) și siluetei zonei reglementate. Orice modificare se va elabora în baza unor studii bine argumentate cu studii istorico-urbanistice și planuri urbanistice în funcție de caz (PUZ) și se vor aviza prin filtrul D.J.C. și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

7.1.17. În cazul obiectivelor aflate pe Lista Monumentelor Istorice 2015 se va ține cont de volumetriile, tipologia șarpantelor și învelitorilor, paramentele, tâmplăriile cu toate componentele lor, tehnicile și materialele tradiționale purtate de elementele valoroase care s-au păstrat, pentru a fi recondiționate/restaurate.

7.1.18. Se va acorda atenție deosebită restaurării fațadelor:

- în toate cazurile se vor realiza studii de parament pentru stabilirea materialelor și cromaticii originale sau dacă aceasta nu se mai păstrează, a unei cromatici adecvate;
- soclurile tradiționale se vor restaura, se vor elimina finisajele neadecvate de la socluri (placaje de piatră, ceramică improprie, tencuieli pe bază de ciment, tencuieli de tip mozaic, etc.);
- se vor restaura sau se vor reconstrui / reface tâmplăriile tradiționale de lemn, inclusiv porțile, în cele mai mici detalii: structură, partiția ochiurilor, profilatură, sticlă clară, cromatică (de regulă tâmplăriile sunt vopsite, în cazuri bine justificate vor fi băițuite, cu fibra la vedere), feronerie, glafuri tradiționale.
- fațadele construcțiilor noi/reabilitate, vor fi realizate astfel încât să respecte arhitectura tradițională specifică acelor funcțiuni publice, fiind eliminate elementele constructive adăugate în timp (accese, copertine, extinderi în spațiul public, etc) care reprezintă elemente nocive pentru imaginea fronturilor construite.

7.1.19. Se va urmări coerența fronturilor și a aliniamentelor, nu se permit accente volumetrice, gabarite și forme atipice zonei, iar în cazul reconfigurării obiectivelor la care se permite și configurarea fațadelor noi se va ține cont de:

- regimul de înălțime, ritmul, raportul și proporția golurilor, corelat cu elementele tradiționale; se vor evita pastișele;
- folosirea unor tehnici și materiale tradiționale sau compatibile cu cele tradiționale; se interzice folosirea materialelor strălucitoare (de ex. aluminiu, tablă zincată, inox, materiale cromate, etc.), texturile folosite vor fi compatibile, iar cromatica utilizată va fi adecvată zonei: culori de apă, pasteluri, se va interzice vopsirea fațadelor în diagonală, colorarea diferită a nivelurilor, culorile țipătoare, agresive, nenaturale.

7.1.20. Se vor elimina toate rețelele aeriene, conductele, contoarele, etc. parazitare din spațiul public și de pe toate fațadele din Zona construită protejată.



7.1.21. Documentațiile pentru intervenții de consolidare, reabilitare, restaurare ale obiectivelor aflate pe Lista Monumentelor Istorice 2015, respectiv a obiectivelor aflate în Zona construită protejată vor fi elaborate de persoane atestate M.C.C., conform prevederilor legale aflate în vigoare.

## 7.2. SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

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

7.2.1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și zonele cu patrimoniu arheologic reperate sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

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

7.2.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca ZPCPA, vor putea demara, după caz, numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

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

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

7.2.6. Intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sau în zonele în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice (vezi supra punctul 7.2.3.), determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale, depozite, balastiere/exploatări de cariere, iazuri piscicole, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere de locuințe etc., fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

7.2.7. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de



proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

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

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

7.2.10. Intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

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

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

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

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

7.2.15. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 7.2.2, în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

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

7.2.17. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Botoșani.



7.2.18. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 124 din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din OG Nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reguli clare și condiții de construire prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

#### 7.2.19. Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel, în perimetrul ZPCPA, fără avizul Direcției Județene pentru Cultură Botoșani și fără respectarea art. 7.2.1 - 7.2.11.
- Până la elaborarea unor documentații de urbanism avizate și aprobate, în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zonă și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate (interes) publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice, se interzice autorizarea oricărui tip de lucrări.

### 1.8. PREVEDERI SPECIFICE SPAȚII VERZI

8.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                   | Normă spații verzi                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Construcții administrative                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      |
| 1.1.8. - Sedii de prefectură<br>1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale<br>1.1.10. - Sedii de primării | minimum 15% din suprafața terenului.                                                                                                 |
| 1.1.11. - Sedii de partid - sediul central<br>1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.<br>1.1.13. - Sedii de birouri                       | minimum 10% din suprafața totală a terenului                                                                                         |
| 1.2. - Construcții financiar-bancare<br>1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale<br>1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri                      | minimum 10% din suprafața totală a terenului                                                                                         |
| 1.3. - Construcții comerciale<br>1.3.1. - Comerț nealimentar<br>1.3.2. - Magazin general<br>1.3.3. - Supermagazin (supermarket)                                                                                 | vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol 17greement17 și de 17greement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2- |



| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Normă spații verzi                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3.4. - Piața agroalimentară<br>1.3.5. - Comerț alimentar<br>1.3.6. - Alimentație publică<br>1.3.7. - Servicii<br>1.3.8. - Autoservice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5% din suprafața totală a terenului.                                                                                                                                                                |
| 1.4. - Construcții de cult<br>1.4.1. - Lăcașe de cult<br>1.4.2. - Mănăstiri<br>1.4.3. - Schituri<br>1.4.4. - Cimitire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.                                                                                    |
| 1.5.3. - Biblioteci<br>1.5.4. - Cluburi<br>1.5.5. - Săli de reuniune<br>1.5.6. - Cazinouri<br>1.5.7. - Case de cultura<br>1.5.8. - Centre și complexe culturale<br>1.5.9. - Cinematografe<br>1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși<br>1.5.11. - Săli polivalente<br>1.5.12. - Circ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului                                             |
| 1.7. - Construcții de sănătate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |
| 1.7.1. - Spital clinic universitar<br>1.7.2. - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)<br>1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)<br>1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)<br>1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]<br>1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)<br>1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)<br>1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) | vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :<br>- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție ;<br>- parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav |
| 1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)<br>1.7.10. - Leagăn de copii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.                                                                                                                                        |



| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Normă spații verzi                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.8. - Construcții și amenajări sportive.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |
| 1.8.1. - Complexuri sportive<br>1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi<br>Amplasament : în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă<br>1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)<br>1.8.2. - Stadioane<br>1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament : de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement<br>1.8.6. - Poligoane pentru tir<br>1.8.7. - Popicării Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. | Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.                                                                     |
| 1.9. - Construcții de agrement<br>1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii<br>1.9.2. - Parcuri<br>1.9.3. - Scuaruri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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.       |
| 1.10. - Construcții de turism<br>1.10.1. - Hotel *-*****<br>1.10.2. - Hotel-apartament *-*****<br>1.10.3. - Motel *-**<br>1.10.4. - Vile **-*****<br>1.10.5. - Bungalouri *-***<br>1.10.6. - Cabane categoria *-***<br>1.10.7. - Campinguri *-****<br>1.10.8. - Sate de vacanță **-***                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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.       |
| 1.11. - Construcții de locuințe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor                                                 |
| 1.12.- Construcții 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 |

**I.9. PREVEDERI SPECIFICE PARCAJE**

9.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                                                                              | Normă locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1 Construcții administrative</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.1.8. - Sedii de prefectură<br>1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale<br>1.1.10. - Sedii de primării                                                            | a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;<br>b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:<br>- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.1-1.1.7;<br>- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse la pct. 1.1.7-1.1.10;<br>- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.                                                                                                                                                                                       |
| 1.1.11. - Sedii de partid - sediul central<br>1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.<br>1.1.13. - Sedii de birouri                                                                                  | câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.2. - Construcții financiar-bancare<br>1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central, filiale<br>1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri                                                                                 | - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.<br>- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.3. - Construcții comerciale<br>1.3.1. - Comerț nealimentar<br>1.3.2. - Magazin general<br>1.3.3. - Supermagazin (supermarket)<br>1.3.4. - Piața agroalimentară<br>1.3.5. - Comerț alimentar<br>1.3.6. - Alimentație publică<br>1.3.7. - Servicii<br>1.3.8. - Autoservice | - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.<br>- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. |



| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Normă locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.                                                                                                                                                                       |
| 1.4. - Construcții de cult<br>1.4.1. - Lăcașe de cult<br>1.4.2. - Mănăstiri<br>1.4.3. - Schituri<br>1.4.4. - Cimitire                                                                                                                                                                                                                                                            | numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare                                                                                                                                                                                           |
| 1.5. - Construcții de cultura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5.1. - Expoziții<br>1.5.2. - Muzee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.5.3. - Biblioteci<br>1.5.4. - Cluburi<br>1.5.5. - Săli de reuniune<br>1.5.6. - Cazinouri<br>1.5.7. - Case de cultură<br>1.5.8. - Centre și complexe culturale<br>1.5.9. - Cinematografe<br>1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși<br>1.5.11. - Săli polivalente<br>1.5.12. - Circ                                                       | un loc la 10-20 de locuri în sală.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.6. - Construcții de învățământ<br>1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)<br>1.6.2. - Școli primare<br>1.6.3. - Școli gimnaziale<br>1.6.4. - Licee<br>1.6.5. - Școli postliceale<br>1.6.6. - Școli profesionale<br>1.6.7. - Învățământ superior                                                                                                                              | 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice<br>Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.<br>- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare |
| 1.7. - Construcții de sănătate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.7.1. - Spital clinic universitar<br>1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)<br>1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)<br>1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) | câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;<br>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public                                                                     |



| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Normă locuri parcare                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]<br>1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)<br>1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)                 |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)<br>1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)<br>1.7.10. - Leagăn de copii                                                                                                                                 | câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.<br>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public |
| 1.8. - Construcții și amenajări sportive.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.8.1. - Complexuri sportive<br>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<br>1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)                                                                     | un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.                                                                                |
| 1.8.2. - Stadioane<br>1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement<br>1.8.6. - Poligoane pentru tir<br>1.8.7. - Popicării Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă. | un loc de parcare la 30 de persoane se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.                                                                                |
| 1.9. - Construcții de agrement<br>1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii<br>1.9.2. - Parcuri<br>1.9.3. - Scuaruri                                                                                                                                                                                                                         | câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.<br>Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.                                                                                        |
| 1.10. - Construcții de turism<br>1.10.1. - Hotel *-*****<br>1.10.2. - Hotel-apartament *-*****<br>1.10.3. - Motel *-**<br>1.10.4. - Vile **-*****                                                                                                                                                                                        | 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.<br>Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare                                                                                               |



| Tipul dotării                                                                                                                     | Normă locuri parcare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.10.5. - Bungalouri *_***<br>1.10.6. - Cabane categoria *_***<br>1.10.7. - Campinguri *-****<br>1.10.8. - Sate de vacanță **-*** |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.11. - Construcții de locuințe                                                                                                   | câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;<br>câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;<br>câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.<br>- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%. |
| 1.12. - Construcții industriale                                                                                                   | activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;<br>activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;<br>activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp                                                                                                                          |

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

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

| Structură primire turistică               | nr. minim locuri de parcare                                                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele                 | Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor <sup>1</sup> |
| Hoteluri - apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele | Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor <sup>2</sup> |
| Moteluri de 3/ 2 /1 stele                 | Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor                            |
| Hosteluri                                 | Parcare pentru biciclete                                                                                                  |
| Cabane turistice                          | Parcaj la unitățile cu acces auto                                                                                         |
| Vilele/ Bungalourile                      | Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare                                                             |
| Pensiuni turistice și agroturistice       | Parcare proprie                                                                                                           |

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

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

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

**I.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

10.1. Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

| Tipul dotării                                                                                                                                                                                                   | Normă amplasament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Construcții administrative                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.1.8. - Sedii de prefectură<br>1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale<br>1.1.10. - Sedii de primării | <ul style="list-style-type: none"><li>- accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;</li><li>- accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;</li><li>●● accesurile carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;</li><li>●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.</li></ul></li></ul>                  |
| 1.2. - Construcții financiar-bancare                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accesuri carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.</li><li>- Se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.3. - Construcții comerciale                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none"><li>- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;</li><li>- platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.</li></ul></li></ul>                                                                                                                                     |
| 1.5. - Construcții de cultură                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.</li><li>- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:<ul style="list-style-type: none"><li>- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;</li><li>- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.</li></ul></li></ul> |
| 1.6. - Construcții de învățământ                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accesuri carosabile de legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.</li><li>- Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| Tipul dotării                                                                                                                                     | Normă amplasament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7. - Construcții de sănătate                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accesuri carosabile separate.</li><li>- Accesurile carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:<ul style="list-style-type: none"><li>●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală;</li><li>●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.</li></ul></li><li>- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:<ul style="list-style-type: none"><li>●● cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;</li><li>●● cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.</li></ul></li><li>- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.</li></ul> |
| 1.8. - Construcții și amenajări sportive.                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</li><li>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:<ul style="list-style-type: none"><li>●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;</li><li>●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;</li><li>●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.9. - Construcții de agrement<br>1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii<br>1.9.2. - Parcuri<br>1.9.3. - Scuaruri                                  | Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.10. - Construcții de turism<br>1.10.1. - Hotel *_*****<br>1.10.2. - Hotel-apartament *_*****<br>1.10.3. - Motel *_**<br>1.10.4. - Vile **_***** | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accesuri carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</li><li>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</li><li>- Numărul accesurilor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.11. - Construcții de locuințe                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accesuri carosabile pentru locatari;</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



| Tipul dotării | Normă amplasament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <ul style="list-style-type: none"><li>●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;</li><li>●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none"><li>- cele cu o lungime de 30 m - o singura bandă de 3,5 m lățime;</li><li>- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</li></ul></li><li>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accesuri carosabile pentru locatari;</li><li>●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):<ul style="list-style-type: none"><li>- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură banda de 3,5 m lățime;</li><li>- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</li></ul></li><li>- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:<ul style="list-style-type: none"><li>●● accesuri carosabile pentru locatari;</li><li>●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;</li><li>●● accesuri la parcaje și garaje.</li></ul></li></ul></li></ul> |

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

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

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



### I.11. ZONE CU RISC NATURAL ȘI ANTROPIC

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

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

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

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

2) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită conform Legii 310 din 28.06.2004

3) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR DE ACUMULARE:

- la Nivelul Natural de Retenție și cota coronamentului;

4) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL DIGURILOR:

- 4 metri spre interiorul incintei;

5) LĂȚIMEA ZONEI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CANALELOR DE DERIVAȚIE DE DEBITE:

- 3 metri;

6) BARAJE ȘI LUCRĂRI-ANEXE LA BARAJE:

- Lățimea zonei de protecție (m)
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale  
20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice  
2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor  
1 m în jurul acestora

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

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



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

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

## **I.12. CONDIȚII AVIZATORI**



## II. PRESCRIPTII SPECIFICE

### II.1. ZONA DE LOCUIRE - L

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

- funcțional
  - caracterul locuințelor: - individuale, colective;  
- permanente și de vacanță.
- caracterul țesutului:
  - omogen rezidențial;
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni: comerciale, servicii, mică producție manufacturiera, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement.
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evoluția localității în timp;
    - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice).
  - configurația în raport cu spațiul străzii:
    - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe);
    - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;



- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- vechime: locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a orașului prin:

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

## CASELE DE VACANȚĂ

- casele de vacanță nu trebuie să fie confundate cu a doua rezidență, de care diferă prin faptul că:
  - nu sunt locuite permanent;
  - au o arie construită desfășurată mai redusă decât o locuință permanentă;
  - **indicii urbanistici maximi (obișnuiți în alte țări europene), indiferent dacă regimul de înălțime este P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren;**
  - au nevoie de un cadru natural de calitate;
  - au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere liberă a clădirilor (lotizări pe principii peisagistice, nu cu geometrii și linearități urbane);
  - terenul caselor de vacanță trebuie să poată asigura parcare pentru 1-2 automobile și să asigure discreția și confortul utilizării.
- grupările de case de vacanță trebuie să beneficieze de alimentare cu apă, canalizare și electricitate, fie prin racordare la rețele publice, fie în mod independent, nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale și personale, de comerț și alimentație publică, de unele amenajări pentru sport și recreere în spații acoperite și/sau descoperite;
- din motive de securitate, localizare grupările de case de vacanță este recomandată în apropierea unor zone locuite permanent;
- se interzice amplasarea în zone cu risc de inundații, de torenți, de alunecări de teren și de incendii de pădure (recomandabilă o distanță de minim 50 metri de liziera unei păduri);

**În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul**



arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legislației în vigoare.

### SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE EXISTENTE CU MAXIM P+3E

Pentru ansamblurile existente realizate din locuințe colective mici (până la P+3E), noile cerințe actuale ale locuitorilor și disfuncționalitățile apărute, cauzate de principiile de proiectare și mijloacele de execuție anterioare anului 1990, precum și de unele modificări ulterioare ale cadrului construit și amenajat, impun păstrarea acestui tip de locuire în limitele actuale, fără noi extinderi. Se impun unele intervenții corective pentru care va fi necesară inițierea de către administrație în cooperare cu asociațiile de proprietari a unor programe speciale și găsirea formulelor de finanțare și organizare a operațiunilor, având ca obiective:

- identificarea și diferențierea clară a terenurilor care aparțin domeniului public (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren situate deasupra rețelelor edilitare publice etc.), de cele care aparțin domeniului privat (persoane fizice și juridice) și stabilirea modului de gestionare a acestora;
- eliminarea / reducerea disfuncționalităților și a surselor de poluare care nemulțumesc locuitorii și scad valoarea proprietății;
- refacerea amenajărilor exterioare (în special a spațiilor de joc și sport pentru copii și tineret și a spațiilor plantate);
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale și asigurarea parcajelor de rezidență necesare conform normelor (semi îngropate sau subterane în interspațiul dintre clădiri);
- diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- intervenții corective asupra clădirilor (creșterea izolării termice și refacerea fațadelor, refacerea instalațiilor interioare, izolarea, acoperirea sau înverzirea teraselor).

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei de locuire                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L1a - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, liber de construcții                |
| L1b - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, cu grad de ocupare scăzut           |
| L1c - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat de factură agricolă, cu grad de ocupare scăzut |
| L1d - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat - rectangular, cu grad de ocupare mediu        |
| L2 - Locuire colectivă și dotări complementare                                                                       |



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

#### **L1a + L1b + L1c + L1d**

- locuințe individuale cu maximum P+1E+M niveluri în regim de construire preponderent continuu (cuplat sau înșiruit);
- locuințe semi-colective, cu până la 2 unități locative, cu acces distinct (nu din spațiu comun);
- Locuințe de vacanță
- anexe gospodărești;
- funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc.;
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- căi de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

#### **L2**

- locuințe colective medii și mici (cu acces din spațiu comun) cu maximum P+3 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești;
- funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc.;
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- căi de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică;
- Spațiile verzi cuprinse în Registrul de Spații Verzi, vor fi menținute cu această funcțiune.



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

### **L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiuni existente și menținute (Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU) se mențin;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- Se permite desfășurarea activităților agricole la nivelul parcelei în măsura în care acestea nu generează disconfort olfactiv sau poluare. În condițiile în care activitățile de cultivare a legumelor necesită construirea solarilor, suprafața acestora nu va depăși 50% din suprafața parcelei la nivelul căroră sunt localizate iar structura lor va fi de tip ușor, nepermanentă. În sensul prezentului regulament, prin „solarii” se înțelege „teren agricol, împrejmuit și acoperit cu folii transparente de polietilenă, pentru cultivarea legumelor sau zarzavaturilor”. Orice construcție care, în ciuda destinației agricole, prezintă o natură permanentă sau depășește suprafața maximă de ocupare a parcelei se va supune autorizării de construire.

### **L2**

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.). În cazul apartamentelor situate la parterul locuințelor se impune asigurarea accesului din windfang sau holul comun
- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Funcțiuni existente și menținute (Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU) se mențin până la epuizarea fizică a imobilelor.



### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

#### **L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- Activități productive poluante sau nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### **L2**

- locuirea individuală.



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

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

**L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă |                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------|
|                       | Suprafață (mp)    | Front (m)          |
| Înșiruit              | 150               | 8                  |
| Cuplat                | 200               | 12                 |
| Izolat                | 500               | 12 (15 recomandat) |

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

**L1b + L1c + L1d**

- Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent, cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

**L2**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o dimensiuni minime:

| Regimul de înălțime | Dimensiune minimă |           |
|---------------------|-------------------|-----------|
|                     | Suprafață (mp)    | Front (m) |
| Sub P+4             | 1200              | 30        |

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

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;



- Cu următoarele condiții :
  - o în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta distanța caracteristică față de stradă a frontului analizat;
  - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
  - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel;
  - o în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.
  - o în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maximum 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

## L2

- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

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

### L1a + L1b + L1c + L1d

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane



pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane;

- Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei pentru a permite accesul facil al echipajelor de intervenție în caz de urgență;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

## L2

- Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare este de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă.

## ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

### L1a + L1b + L1c + L1d + L2

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior;
- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).



## **L2**

- Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente;
- Pe terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

### **L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări), cu o lățime minimă de 4,00m;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

### **L1c**

- Prin soluția propusă la nivelul circulațiilor (Planșa 4.1.A) se urmărește tranziția controlată de la un țesut rural, din punct de vedere morfo-tipologic, către un parcellar de factură urbană cu fronturi bine definite și o imagine generală îmbunătățită.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

### **L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

| <b>Zonă / subzonă funcțională</b>                                                                                           | <b>Regim de înălțime</b>              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>L1a</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, liber de construcții                | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    |
| <b>L1b</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, cu grad de ocupare scăzut           | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    |
| <b>L1c</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat de factură agricolă, cu grad de ocupare scăzut | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    |
| <b>L1d</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat - rectangular, cu grad de ocupare mediu        | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    |
| <b>L2</b> - Locuire colectivă și dotări complementare                                                                       | S/D + P + 3E**<br>(12,00m la cornișă) |

\*\* Cu excepția clădirilor de cult sau clădirile cu funcțiuni publice / administrative

**L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- înălțimea maximă pentru case de vacanță este de P+1E (5 metri la cornișă);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- în intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) susținute.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****L1a + L1b + L1c + L1d + L2**

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente



tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație;

- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.
- Nu sunt permise șarpante dulgherești la clădiri mai înalte de P+2; eventualele acoperișuri înclinate se vor trata plastic arhitectural în aceeași maniera cu întreg volumul imobilului.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### L1a + L1b + L1c + L1d + L2

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



## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

### L1a + L1b + L1c + L1d + L2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

### L1a + L1b + L1c + L1d + L2

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 1,80 metri;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică ) și dublate cu gard viu.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

| Zonă / subzonă funcțională                                                                                                  | Regim de înălțime                     | POT | CUT  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----|------|
| <b>L1a</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, liber de construcții                | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    | 35% | 0.95 |
| <b>L1b</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar dezvoltat organic, cu grad de ocupare scăzut           | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    | 35% | 0.95 |
| <b>L1c</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat de factură agricolă, cu grad de ocupare scăzut | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    | 35% | 0.95 |
| <b>L1d</b> - Locuire individuală și dotări complementare în parcelar ordonat - rectangular, cu grad de ocupare mediu        | P + 1E + M**<br>(7,50m la cornișă)    | 40% | 1.05 |
| <b>L2</b> - Locuire colectivă și dotări complementare                                                                       | S/D + P + 3E**<br>(12,00m la cornișă) | 30% | 1.20 |

\*\*Cu excepția clădirilor de cult sau clădirile cu funcțiuni publice / administrative

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



## II.2. ZONA MIXTĂ - M

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

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

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

Zona mixtă se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei mixte               |
|-----------------------------------------------------|
| M1 - Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale |
| M2 - Subzonă mixtă servicii și locuințe colective   |



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - M -**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

#### **M1 + M2**

- Instituții, servicii și echipamente publice (servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), administrative, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, lăcașuri de cult, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale;
- Spălătorii auto și stații de întreținere auto;
- Grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier.

#### **M1**

- Locuințe individuale și semi-colective, cu până la 4 unități locative, cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Locuințe individuale și semi-colective, cu până la 4 unități locative, cu partiu obișnuit.

#### **M2**

- Locuințe colective cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Locuințe colective cu partiu obișnuit.



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

### M1 + M2

- Pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- Clădirile care nu au funcțiune comercială, vor avea parterul comercial sau de servicii orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

### M1 + M2

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



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

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

#### **M1 + M2**

- Pentru zona mixtă se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcele în regim izolat;
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

#### **M1 + M2**

o retragerile se vor stabili cu următoarele condiționări:

- În zonele cuprinse în limitele intravilanului existent (în zonele construite) clădirile vor fi dispuse față de aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente;
- În cazul dispunerii clădirilor pe aliniament, înălțimea maximă nu poate depăși distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.



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

### M1 + M2

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelei, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane;
- Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor, distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.



## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

### **M1 + M2**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

### **M1 + M2**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- Trama stradală, accesele în zonă, parcajele publice, circulațiile pietonale se vor stabili prin PUZ;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

### **M1 + M2**

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

| Zonă / subzonă funcțională                          | Regim de înălțime                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|
| M1 - Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale | P + 2E**<br>(9,00m la cornișă)        |
| M2 - Subzonă mixtă servicii și locuințe colective   | S/D + P + 3E**<br>(12,00m la cornișă) |

\*\*Cu excepția clădirilor de cult sau clădirile cu funcțiuni publice / administrative

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Dacă totuși înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei;
- În intersecțiile importante se admite unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor, pentru obținerea unor perspective directe susținute;
- **Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse;**
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care deșeuzează în aceasta pe o lungime de 25.00 metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR****M1 + M2**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seamă de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



- Se interzice folosirea culorilor de parament stridente și finisajelor care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public. Finisajele trebuie să fie în mod obligatoriu mate.

## **REGULI PARTICULARE PENTRU COMERȚ**

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

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

### **M1 + M2**

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



variante de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

#### M1 + M2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

#### M1 + M2

- -Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.



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

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

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

| Zonă / subzonă funcțională                                 | Regim de înălțime                     | POT                                                                                                                       | CUT                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M1</b> - Subzonă mixtă servicii și locuințe individuale | P + 2E**<br>(9,00m la cornișă)        | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 50%<br>- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 30% | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 1.5<br>- pentru noile construcții având funcțiunea de locuire: 0.9 |
| <b>M2</b> - Subzonă mixtă servicii și locuințe colective   | S/D + P + 3E**<br>(12,00m la cornișă) | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 70%<br>- pentru locuințe: 40%                                      | - pentru funcțiuni publice caracteristice zonei mixte: 2.8<br>- pentru locuințe: 1.6                                      |

**\*\*Cu excepția clădirilor de cult sau clădirile cu funcțiuni publice / administrative**

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



### II.3. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

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

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

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

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

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei de activități productive        |
|-----------------------------------------------------------------|
| A1 - Subzonă activități industriale și depozitare               |
| A2 - Subzonă mixtă servicii, industrie nepoluantă și depozitare |
| A3 - Subzonă activități agrozootehnice                          |



## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

#### **A1 + A2 + A3**

- Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; În cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare);
- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **A2**

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
  - o Funcțiuni complementare ale zonei sunt:
- Unități industriale nepoluante;
- Unități depozitare;
- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

### A1 + A2 + A3

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

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

### A1 + A2 + A3

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic (A2);
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA (concentrația maximă admisibilă a poluanților din atmosferă);
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Amplasarea pe DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.



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

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

#### **A1 + A2 + A3**

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minimum la stradă de 30.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

#### **A1 + A2 + A3**

- Retragerile de la aliniament se vor preciza prin PUZ, dar ele nu pot fi mai mici de 6.00 metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

#### **A1 + A2 + A3**

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

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

#### **A1 + A2 + A3**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt dispuse accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

### A1+ A2 + A3

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minimum 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

### A1 + A2 + A3

- Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maximum 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

| Zonă / subzonă funcțională                                      | Regim de înălțime              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| A1 - Subzonă activități industriale și depozitare               | P + 1E*<br>(12,00m la cornișă) |
| A2 - Subzonă mixtă servicii, industrie nepoluantă și depozitare | P + 2E*<br>(12,00m la cornișă) |
| A3 - Subzonă activități agrozootehnice                          | P+1*<br>(12,00m la cornișă)    |

\*Cu excepția instalațiilor tehnologice

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12.00 metri;
- Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;



- Pentru înălțimi mai mari, documentația de urbanism de tip PUZ va fi însoțită în mod obligatoriu de un studiu de amplasament cu tratarea perspectivelor de pe principalele căi de comunicație.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

##### **A1 + A2 + A3**

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

##### **A1 + A2 + A3**

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

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

##### **A1 + A2 + A3**

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.



- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. **Astfel, minim 20% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;**
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### A1 + A2 + A3

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minimum 2.00 metri din care un soclu de 0.60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

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

| Zonă / subzonă funcțională                                      | Regim de înălțime              | POT | CUT  |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----|------|
| A1 - Subzonă activități industriale și depozitare               | P + 1E*<br>(12,00m la cornișă) | 50% | 1.00 |
| A2 - Subzonă mixtă servicii, industrie nepoluantă și depozitare | P + 2E*<br>(12,00m la cornișă) | 50% | 1.50 |
| A3 - Subzonă activități agrozootehnice                          | P+1*<br>(12,00m la cornișă)    | 50% | 1.00 |

\*Cu excepția instalațiilor tehnologice

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



## II.4. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei spațiilor verzi |
|-------------------------------------------------|
| V1 - Subzonă spații verzi sport și agrement     |
| V2 - Subzonă spații verzi de protecție          |

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - V -**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

##### **V1**

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite.

##### **V2**

- Conform legilor și normelor specifice în vigoare.



## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

### V1 + V2

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

### V1 + V2

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

### V2

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

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

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

### V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### V2

- Fără obiect.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

### V1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### V2

- Fără obiect.



## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

**V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**V2**

- Fără obiect.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**V2**

- Fără obiect.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

**V1 + V2**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului
- Numărul și configurația accesurilor va respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**V1**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

**V2**

- Fără obiect.

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

| <b>Zonă / subzonă funcțională</b>           | <b>Regim de înălțime</b>                 |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| V1 - Subzonă spații verzi sport și agrement | P + 1E<br>(6,00m la cornișă)             |
| V2 - Subzonă spații verzi de protecție      | Conform legislației specifice în vigoare |

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.



## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **V2**

- Fără obiect.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

### **V1**

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Clădirile ce adăpostesc funcțiunile admise în aceste zone vor fi dotate și echipate corespunzător;
- Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.).

### **V2**

- Fără obiect.



### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

#### V1 + V2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.1.8.;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

#### V1

- Conform normelor specifice existente;
- Se recomandă împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;
- Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,50 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

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

| Zonă / subzonă funcțională                  | Regim de înălțime                        | POT | CUT  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-----|------|
| V1 - Subzonă spații verzi sport și agrement | P + 1E<br>(6,00m la cornișă)             | 50% | 1.00 |
| V2 - Subzonă spații verzi de protecție      | Conform legislației specifice în vigoare |     |      |

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



## II.5. ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Delimitarea acestor zone se va face ținând seamă și de condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexă la prezentul regulament.

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

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

Zona de gospodărie comună se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei de gospodărie comună           |
|----------------------------------------------------------------|
| G1 - Subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comună |
| G2 - Subzonă cimitire                                          |

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - G -

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

#### G1

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună;



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

## **G2**

o Cimitire și clădiri anexe:

- Cimitire;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

### **G1 + G2**

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

### **G2**

- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;



- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

#### G1

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

#### G2

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

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

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

#### G1

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un PUZ sau PUD și un studiu de impact asupra mediului.
- Pentru diferite servicii și birouri, suprafața minimă a parcelei este conform tabelului de mai jos:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă a terenului |          |
|-----------------------|-------------------------------|----------|
|                       | Suprafață mp.                 | Front m. |
| Înșiruit              | 150                           | 8        |
| Cuplat                | 200                           | 12       |
| Izolat                | 200                           | 12       |

#### G2

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

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

#### G1

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor se afla în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă; În cazul incintelor tehnice



situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri.

**G2**

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

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

**G1**

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

**G2**

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

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**G1**

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**G2**

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



## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

### G1 +G2

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile cap. I.10 din prezentul regulament.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

### G1 + G2

- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

| Zonă / subzonă funcțională                                       | Regim de înălțime            |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| G1 - Subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comunală | P + 2E<br>(9,00m la cornișă) |
| G2 - Subzonă cimitire                                            | P+1E<br>(7,00m la cornișă)   |

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent

### G1

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 10.00 metri.

### G2

- În cazul construcțiilor anexă, destinate personalului de mentenanță și administrare a cimitirelor, înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor va fi de 7,00 m, iar regimul maxim de înălțime va fi P+1E, cu excepția clădirilor de cult.



## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### G1

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

### G2

- se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### G1

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub circulații pentru a se evita producerea gheții;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public.

### G2

- Se va asigura un punct sanitar;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice;
- Se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;



- Se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

#### G1

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri și alei;
- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minimum 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### G2

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minimum 5 % din suprafața totală a cimitirului.



## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

### G1

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

### G2

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

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

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

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

| Zonă / subzonă funcțională                                       | Regim de înălțime            | POT | CUT  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----|------|
| G1 - Subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comunală | P + 2E<br>(9,00m la cornișă) | 50% | 1.50 |
| G2 - Subzonă cimitire                                            | P+1E<br>(7,00m la cornișă)   | 20% | 0.40 |

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



## II.6. ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - TDS

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI\*

Zona imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MAPN, MAI, SRI, etc.)

Potrivit art. 2 alin. (2) din *Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura Comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.

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

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

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

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

Construire, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.;

\*Notă: Prescripțiile generale mai sus amintite respectă prevederile transmise prin intermediul adresei nr. 581241/13.11.2023 de către Ministerul Afacerilor Interne.



MAI are în administrare pe teritoriul administrativ al orașului Flămânzi imobilul identificat prin parcela cadastrală 930 (Secția de Poliție rurală Flămânzi), în suprafață totală de 1280,00 mp (0,128 ha), iar în zona acestora se va permite construirea numai cu avizul Ministerului Afacerilor Interne.

Zona terenurilor cu destinație specială se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei terenurilor cu destinație specială |
|--------------------------------------------------------------------|
| TDS - Terenuri cu destinație specială                              |

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - TDS -**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

##### **TDS**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

##### **TDS**

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

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

##### **TDS**

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



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

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

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

**TDS**

- Conform normelor specifice în vigoare.



#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

##### TDS

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

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

- Conform normelor specifice în vigoare.

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

- Conform normelor specifice în vigoare.



## II.7. ZONA TRANSPORTURILOR - T

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone funcționale:

| Subzonele funcționale ale zonei de transporturi |
|-------------------------------------------------|
| T1 - Subzonă transporturi rutiere               |

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

- Funcțiunea dominantă;

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - T -**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

##### **T1**

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



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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### T1

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
  - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și post-utilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997;
- Parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - Autostrăzi - 50 m.;
    - Drumuri naționale - 22 m;



- Drumuri județene - 20 m;
- Drumuri comunale - 18 m;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### T1

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
  - modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;



- Panouri independente de reclamă publicitară;
- Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

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

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

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.**

#### **T1**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Numărul și configurația accesurilor vor respecta prevederile Cap. I.10 din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- Se vor respecta prevederile Cap. I.9 din prezentul Regulament.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

| Zonă / subzonă funcțională       | Regim de înălțime |
|----------------------------------|-------------------|
| T1- Subzonă transporturi rutiere | -                 |

\* Cu excepția instalațiilor tehnologice.

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent.



## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **T1**

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

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

### **T1**

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

## **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

### **T1**

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.I.8;
- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF/indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

### **T1**

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



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

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

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

| Zonă / subzonă funcțională       | Regim de înălțime | POT | CUT |
|----------------------------------|-------------------|-----|-----|
| T1- Subzonă transporturi rutiere | -                 | -   | -   |

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



## **II.8. EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

Monumentele istorice împreună cu zonele construite protejate și zonele de protecție, siturile arheologice împreună zonele lor de protecție sunt identificate în cadrul Planșei de Reglementări urbanistice. **Pentru zonele ce se suprapun peste monumentele istorice și zonele de protecție ale acestora, respectiv peste zonele construite protejate, se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.1 din prezentul Regulament local de urbanism.**

**Pentru zonele ce se suprapun peste siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se vor aplica reglementările detaliate la cap. I.7.2 din prezentul Regulament local de urbanism.**

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

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

- Căi de comunicație: autostradă, drum ocolitor, drumuri de legătură, drumuri noi, lărgire și modernizare drumuri existente precum și pentru lucrările de artă aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin)
- Lucrările pentru protecția mediului:
  - Spații verzi și cele destinate amenajărilor pentru agrement;
  - Zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, terenurile necesare realizării rețelelor tehnico - edilitare respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
  - Terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă/ lacurilor;
  - Terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților.

**EX2** - Zone rezervate pentru activități agricole;

**EX3** - Zone rezervate pentru activități forestiere;

**EXT**- Zone rezervate pentru dezvoltarea căilor de comunicație.

### ***EX2 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.***

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

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan numai pentru următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități agricole;
- Construcții cu destinație militară;



- Rețele tehnico- edilitare;
- Captări și rezervoare de apă;
- Căi de comunicație rutieră.

Este interzisă executarea de construcții pe:

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

### ***EX3 - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.***

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Flămânzi s-au delimitat conform planșei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

### ***EXT- ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CĂILOR DE COMUNICAȚIE***

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construire), până la materializarea lucrărilor propuse.

## **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;



- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

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

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduite 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.

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca



acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

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

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor;
- Întreruperea scurgerii apelor subterane.

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

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

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitizează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- Depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- Amenajări de șantier abandonate;
- Platforme cu suprafețe deteriorate;
- Construcții degradate;
- Terenuri lipsite de vegetație;
- Gropi de acumulare a apelor meteorice;
- Depozite de deșeuri etc.

Se interzice:



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

## RESTRICȚII PROVIZORII

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

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Flămânzi se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

**ȘEF PROIECT COMPLEX**

Urb. Dana APOSTOL - Urban Team



### III. ANEXE

#### III.1. CADRUL LEGAL AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI FLĂMÂNZI

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

- Lege nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - MO nr. 373 din 10.07.2001
- Ordin nr. 233 din 26.02.2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism - MO nr. 199 din 17.03.2016
- Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 - MO, Partea I, nr. 470/29.05.2023

Elemente legislative conexe:

Drept Civil, Proprietate și Administrare

- Lege nr. 287 din 17.07.2009 privind Codul civil – MO nr. 511 din 24.07.2009 (republicat în MO nr. 505 din 15.07.2011)
- Lege nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar – MO nr. 37 din 20.02.1991
- Lege nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare – MO nr. 61 din 26.03.1996
- Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – MO nr. 139 din 02.06.1994
- Lege nr. 255 din 14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local – MO nr. 853 din 20.12.2010
- Lege nr. 213 din 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – MO nr. 448 din 24.11.1998

Urbanism și Construcții

- Hotărâre nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – MO nr. 149 din 16.07.1996
- Lege nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – MO nr. 163 din 07.08.1991
- Lege nr. 10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții – MO nr. 12 din 24.01.1995



- Lege nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport – MO nr. 806 din 26.09.2006
- Lege nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa – MO nr. 325 din 24.11.1997
- Lege nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zonele protejate – MO nr. 152 din 12.04.2000
- Lege nr. 351 din 06.07.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități – MO nr. 408 din 24.07.2001
- Lege nr. 190 din 26.05.2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a – zone cu resurse turistice – MO nr. 387 din 09.06.2009
- Ordin nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – MO nr. 47 din 19.01.2011
- Ordin nr. 13 din 10.03.1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general", indicativ GP038/99 – MO nr. 187 din 30.04.1999
- Ordin nr. 30/1995 (MAPN), nr. 34/N/95 (MLPAT), nr. 3422/1995 (MAI), nr. 4221/1995 (SRI) pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului – MO nr. 283 din 07.12.1995
- Norma metodologică din 02.04.2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale – MO nr. 263 din 16.04.2003
- Lege nr. 153 din 05.07.2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor – MO nr. 493 din 11.07.2011

#### Protecția Mediului

- Ordonanță de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului – MO nr. 1196 din 30.12.2005 (cu modificările și completările ulterioare, inclusiv Legea nr. 123/2020, Legea nr. 140/2020, OUG nr. 92/2021)
- Ordonanță de urgență nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice – MO nr. 442 din 29.06.2007 (cu modificările și completările ulterioare, inclusiv OUG nr. 103/2024)
- Ordonanță de urgență nr. 59 din 20.06.2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități – MO nr. 441 din 29.06.2007
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane – MO nr. 36 din 18.01.2007



- Lege nr. 451 din 08.07.2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 – MO nr. 536 din 23.07.2002
- Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție – MO nr. 338 din 21.05.2002
- Ordin nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordin nr. 62 din 31.07.1998, Ordin nr. 288 din 31.07.1998, Ordin nr. 1955 din 31.07.1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale – MO nr. 354 din 16.09.1998
- Ordin nr. 3 din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă – MO nr. 36 din 14.01.2011
- Gestionarea Deșeurilor
- Lege nr. 101 din 25.04.2006 privind serviciul de salubritate a localităților – MO nr. 393 din 08.05.2006 (republicată în MO nr. 920 din 12.10.2023)
- Ordonanță nr. 2 din 11.08.2021 privind depozitarea deșeurilor – MO nr. 794 din 18.08.2021 (înlocuiește HG nr. 349/2005)
- Ordonanță nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale – MO nr. 86 din 01.02.2002

#### Ape

- Lege nr. 107 din 25.09.1996 a apelor – MO nr. 244 din 08.10.1996 (cu modificările și completările ulterioare, inclusiv Legea nr. 207/2024)
- Ordin nr. 662 din 28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor – MO nr. 661 din 01.08.2006
- Păduri și Fond Forestier
- Lege nr. 331 din 20.12.2024 privind Codul Silvic – MO nr. 7 din 09.01.2025 (înlocuiește Legea nr. 46/2008)
- Lege nr. 289 din 15.05.2002 privind perdelele forestiere de protecție – MO nr. 338 din 21.05.2002
- Lege nr. 204 din 24.10.2008 privind protejarea exploatațiilor agricole – MO nr. 734 din 30.10.2008
- Lege nr. 138 din 27.04.2004 a îmbunătățirilor funciare – MO nr. 369 din 28.04.2004
- Ordin nr. 897 din 07.09.2005, Ordin nr. 798 din 16.09.2005 pentru aprobarea Regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol – MO nr. 847 din 19.09.2005



#### Patrimoniu Cultural și Arheologic

- Lege nr. 422 din 18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice – MO nr. 407 din 24.07.2001
- Ordonanță nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național – MO nr. 45 din 31.01.2000

#### Drumuri și Transport

- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul drumurilor – MO nr. 221 din 29.08.1997
- Lege nr. 82 din 15.04.1998 privind regimul juridic al drumurilor – MO nr. 158 din 22.04.1998
- Ordin nr. 50 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale – MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice – MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor – MO nr. 138 bis din 06.04.1998
- Ordin nr. 6 din 07.01.2003, Ordin nr. 139 din 03.02.2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean – MO nr. 122 din 26.02.2003
- Lege nr. 289 din 11.10.2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată – MO nr. 922 din 17.10.2005

#### Energie și Utilități

- Lege nr. 123 din 10.07.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale – MO nr. 485 din 16.07.2012 (înlocuiește Legea nr. 13/2007 și Legea nr. 351/2004)
- Decizie nr. 1220 din 07.11.2006 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale – MO nr. 960 din 29.11.2006
- Ordin nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – MO nr. 865 din 18.12.2007
- Ordin nr. 47 din 21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea



obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale – MO nr. 611 din 29.08.2003

- Administrație Publică, Dezvoltare Regională și Achiziții Publice
- Ordonanță de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ – MO nr. 555 din 05.07.2019 (înlocuiește Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale)
- Lege nr. 315 din 28.06.2004 privind dezvoltarea regională în România – MO nr. 577 din 29.06.2004
- Lege nr. 98 din 19.05.2016 privind achizițiile publice – MO nr. 390 din 23.05.2016 (înlocuiește OUG nr. 34/2006)
- Hotărâre nr. 62 din 07.02.1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General – MO nr. 32 din 15.02.1996

#### Turism

- Ordonanță nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România – MO nr. 309 din 26.08.1998

#### DIFERITE REGLEMENTĂRI TEHNICE ÎN DOMENIU:

- I 22/1999 - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1996 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- PE 101A/1985 - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- NTE 003/04/00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 132/1995 - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/2001 - M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;



- I 46/1993 - M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- H.G.R nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Ordin Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General” indicativ GP038/99;
- Ordonanța de urgență nr 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu completările și modificările ulterioare;

### **III.2. III.2 CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO -EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**

#### **ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE:**

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

#### **REȚELELE DE GAZE NATURALE**

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

- |                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| • Depozite carburanți și stații PECO                                                                                          | <b>60 m</b> |
| • Instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile                         | <b>55 m</b> |
| • Instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare: |             |
| • Centre populate și locuințe individuale                                                                                     | <b>65 m</b> |
| o paralelism cu linii CF, ecartament normal                                                                                   | <b>80 m</b> |



o paralelism cu drumuri:

|              |     |
|--------------|-----|
| ▪ naționale  | 52m |
| ▪ județene   | 50m |
| ▪ municipale | 48m |

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

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

- |                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| • la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc   | 12 m; |
| • la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc | 15 m; |
| • față de marginea drumurilor carosabile                    | 8 m.  |

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91.

| Instalația, construcția sau obstacole subterane                              | Distanța minimă/m |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                                              | Presiune redusă   | Presiune medie |
| Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții                    | 3,0               | 3,0            |
| Clădiri fără subsoluri                                                       | 1,5               | 2,0            |
| Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice          | 1,5               | 2,0            |
| Conducte canalizare                                                          | 1,0               | 1,5            |
| Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații | 0,6               | 0,6            |
| Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice                         | 1,0               | 1,0            |
| Copaci                                                                       | 1,5               | 1,5            |
| Stâlpi                                                                       | 0,5               | 0,5            |
| Linii de cale ferată                                                         | 5,5               | 5,5            |

## TRANSPORTURI RUTIERE

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

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



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

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

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

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

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

#### b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

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

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

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

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

#### f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)

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

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

#### NOTĂ:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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



### III.4. GLOSAR TERMENI

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

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

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

- gararea a 1-3 mașini;
- depozitare casnică (magazii, șoproane);
- bucătării de vară;
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim permis de animale de pază și companie dintr-o gospodărie se aprobă prin hotărâre de către consiliul local);
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea.

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

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

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

<sup>3</sup> animale de interes economic - animalele crescute în scopul obținerii diferitelor produse de origine animală, precum alimente, lână, piele și blana, inclusiv animalele destinate a fi utilizate în scopuri economice (= animale de fermă, animale cu valoare zootehnică)



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

**BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE** = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament și de aliniamentul posterior în interiorul căreia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă.

**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 regula, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

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

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

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

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

**procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și

<sup>4</sup> Fără a depăși valorile prevăzute la art.15 din O.M.S. nr.119/2014



suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de  $\frac{1}{2}$  nivel.

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

**LOCUINȚE COLECTIVE MICI** = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.

**LOCUINȚE SEMICOLECTIVE** = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.



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

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

**REGIM DE CONSTRUIRE** = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitivă pentru imaginea stradală;

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

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

Consecințele acestei reguli:

Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;

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

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

**SUBSOL (prescurtat: S)** = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se



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

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

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

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

**ZONĂ 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.

**ZONA DE PROTECȚIE SANITARA** = terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului<sup>5</sup>; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005.

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