

**ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI OGREZENI, JUDEȚUL GIURGIU**

Beneficiar:

PRIMĂRIA COMUNEI OGREZENI

Proiectant general:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Șef proiect: arh. Andrei JELESCU

Contract nr. 5767 / 29.12.2015

Faza:

IV. REDACTAREA FINALĂ

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Data: Noiembrie 2018

Autorii studiului:

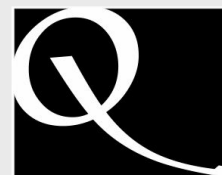
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L. (proiectant general)

Arh. Andrei JELESCU

Arh. Toader POPESCU

Arh. Urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



QUATTRO DESIGN
ARHITECTI ȘI URBANISTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI, SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004
C.U.I.: RO 16413534

**ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL COMUNEI OGREZENI, JUDEȚUL GIURGIU**

Foie de semnături și ștampile

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Arh. Andrei JELESCU (șef de proiect)

Arh. Urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNA OGREZENI, JUDEȚUL GIURGIU

Denumirea și conținutul fazelor:

I. STUDII DE FUNDAMENTARE

1. Studii analitice

- I.1.a. Actualizarea suportului topografic și cadastral
- I.1. b. Studiul geotehnic, hidrogeologic, hidrologic și al riscurilor naturale
- I.1. c. Studiul istoric general
- I.1.d. Studiul proprietății imobiliare
- I.1.e. Studiul rețelelor edilitare
- I.1.f. Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului

2. Studii cu caracter consultativ

- I.2.g Anchetă socială
- 3. Studii prospective
- I.2.h. Studiul socio-demografic

II. PROPUNERI PRELIMINARE DE DEZVOLTARE

- II.1. Plan urbanistic general (PUG)
- II.2. Regulament local de urbanism (RLU)

III. CONSULTAREA POPULAȚIEI, EVALUARE DE MEDIU, DOCUMENTAȚII PENTRU AVIZE

- III.1. Consultarea populației
- III.2. Evaluarea de mediu
- III.3. Documentații pentru avize

IV. PLAN URBANISTIC GENERAL – FORMA FINALĂ

- IV.1. Plan urbanistic general (PUG)
- IV.2. Regulament local de urbanism (RLU)
- IV.3. Baza de date grafice

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI OGREZENI, JUDEȚUL GIURGIU

Denumirea studiului:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaboratori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

Arh. Andrei JELESCU(șef de proiect)

Arh. Urb. Ana-Maria PETRESCU

Urb. Laura FERĂSTRĂU

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

Arh. Toader POPESCU

Cuprins:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- 4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni mixte
- 4.2. IS – Zona pentru instituții publice și servicii
- 4.3. L – Zona de locuit
- 4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte
- 4.5. V – Zona spațiilor plantate
- 4.6. G – Zona de gospodărie comunală, cimitire și echipamente tehnico-edilitare

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

6. ANEXE

- 6.1. Definiții și termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Ogrezeni
- 6.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al comunei Ogrezeni. R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al comunei Ogrezeni și face parte integrantă din acesta.

Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum și cu conținutul tehnic și structura din *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (Indicativ GM-007-2000, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000) și din *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general* (Indicativ GP-038-1999, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999).

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al comunei Ogrezeni și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – ”Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute, în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009 și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru întregul teritoriu administrativ al comunei Ogrezeni, privind modul de utilizare a imobilelor, autorizarea construirii și autorizarea desființării construcțiilor, destinația terenurilor, activitățile permise și interzise.

Teritoriul administrativ al comunei Ogrezeni este împărțit, după destinație, în teritoriul intravilan și teritoriul extravilan.

Teritoriul intravilan al comunei Ogrezeni este format din localitate și din alte terenuri, după cum urmează :

a. Satele Ogrezeni și Hobaia;

d. Alte terenuri delimitate în P.U.G. (trupuri de intravilan sau trupuri izolate).

Teritoriul intravilan al comunei Ogrezeni este cel figurat în *Planșa nr. II.1.1. Încadrare în teritoriul administrativ și destinația terenurilor.*

Zonificarea funcțională a teritoriului comunei Ogrezeni este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul intravilan al comunei. Ele sunt detaliate în cadrul *Cap. 4. Prevederi privind zonele funcționale din intravilan.*

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Pe teritoriul comunei Ogrezeni, în limitele teritoriului intravilan aprobat pentru localitățile componente (Ogrezeni, Hobaia), inclusiv în trupurile izolate aferente acestora, este permisă autorizarea construirii, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al comunei Ogrezeni sunt stabilite în *Planșa nr. II.1.1. Încadrare în teritoriul administrativ și destinația terenurilor*. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.
- (3) Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al comunei Ogrezeni sunt stabilite în *Planșa nr. II.1.1. Încadrare în teritoriul administrativ și destinația terenurilor*.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile împădurite se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.
- (5) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu.
- (6) **Autorizarea construirii pentru imobile clasate în L.M.I., în zonele de protecție a monumentelor**
 - a. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor din imobilele înscrise în L.M.I. Prin excepție, pot fi desființate (total sau parțial) clădirile sau părțile de clădire din aceste imobile pentru care Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat în condițiile legii și ale prezentului R.L.U. stabilește o valoare culturală complexă mică sau nulă.
 - d. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilele monumentele istorice trebuie elaborate de specialiști și/ sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
 - e. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse la monumentele istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, se face doar având la bază următoarele piese, obligatorii:
 1. Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (al imobilului / contextului urban în care este amplasat), întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii / analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (dacă este cazul);
 2. Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;
 3. Documentație tehnică pentru autorizarea construirii / desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: componente artistice; instalații etc.);
 - f. Pentru intervențiile propuse în zonele de protecție ale monumentelor istorice, la imobile care nu sunt monumente istorice, documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
 - i. Se interzice amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare / unități exterioare de aer condiționat; unități de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale; puncte de transformare electrice) pe fațadele monumentelor istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice.
 - j. Se interzice amplasarea de construcții care obturează vizibilitatea asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor.
 - k. În imobilele clasate în Lista Monumentelor Istorice se interzice amplasarea de construcții / instalații cu înălțime mai mare decât înălțimea maximă la coamă a obiectivului protejat; dacă obiectivul protejat este edificiu de cult, maximul înălțimii se consideră înălțimea la cornișă.
 - n. Documentațiile de urbanism care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone de protecție a monumentelor istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric* și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.

- o. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența D.U.L.P. din cadrul C.J. Giurgiu; autorizarea se va face după următorul flux:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de Direcției pentru Cultură a Județului Giurgiu (D.J.C. Giurgiu), care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Giurgiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor; avizul D.J.C. Giurgiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- p. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform aceluiași fluxului administrativ.
- (7) În teritoriul extravilan se admite numai construirea obiectivelor militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.
- (8) Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri naturale (eroziuni, inundații etc).
- (9) Activitățile în ariile naturale protejate (ROSCI 038 Pădurea Bolintin) vor fi reglementate în conformitate cu Planurile de management ale acestora.

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

- (1) Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, eroziuni).
- (2) Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone (cu excepția lucrărilor de apărare și împrejuririlor), documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (3) Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.
- (4) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.
- (5) Se va asigura un sistem de drenaj al apelor meteorice funcțional.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.) (vezi Cap. 6.2). În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2).
- (7) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (vezi Cap. 6.2).
- (8) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (9) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.

- (10) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, îmbunătățirii regimului de curgere al apelor și pentru prevenirea poluării resurselor de apă, Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se instituie **zone de protecție** pentru:
- Cursurile de apă; lățimea zonei de protecție variază între **5 și 20 m** în funcție de lățimea cursului de apă (vezi Cap. 6.2.)
 - Suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică; indiferent de suprafața lacurilor naturale sau a bălților, zona de protecție va avea **5,0m** la care se adaugă, acolo unde este cazul (pentru surse și instalații de alimentare cu apă potabilă, surse de ape minerale și lacuri terapeutice), zona de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții și perimetre de protecție hidrogeologică.
Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.
 - Lucrări de apărare împotriva inundațiilor; zona de protecție va avea o lățime de **4,0m**;
- (11) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (12) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (13) Pe baza avizului de amplasament, obținut conform prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și a avizului de gospodărire a apelor, în **zona inundabilă** se pot executa noi obiective economice sau sociale, inclusiv locuințe sau anexele acestora numai dacă sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, inclusiv luarea în considerație a efectelor inundațiilor (măsuri speciale de fundare, hidroizolare, sistematizare verticală etc.), precum și de asumarea, prin declarație pe proprie răspundere, de către proprietar a riscurilor în caz de inundație.
- (14) O declarație pe proprie răspundere de asumare a riscurilor în caz de inundație va trebui furnizată, cf. prevederilor art. 49 din Legea nr. 107/1996, alin. (4) cu modificările și completările ulterioare, și de către proprietarii construcțiilor existente în zona inundabilă și în zona de protecție, în cazul imposibilității desființării acestora. Această declarație va fi solicitată proprietarilor construcțiilor de către autoritățile administrației publice emitente a autorizației de construcție.
- (15) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (de tip r) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.
- (16) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelelor*, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).
- (17) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale și modernizarea intersecțiilor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*).
- (18) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în zonele de protecție ale infrastructurilor tehnico-edilitare.
- (19) Pentru orice construcție/lucrare amplasată în zona de siguranță a drumurilor județene / comunale, se va solicita avizul administratorului drumului, după caz.
- (20) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (21) Clădirile cu destinație rezidențială (locuințe colective sau individuale), precum și clădirile destinate activităților economice (industrial, servicii, comerț, turism, etc.) vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor și, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (22) Operatorii de salubritate care au ca arie de deservire teritoriul comunei Ogrezeni trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (23) Pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Delta” din Tulcea, în conformitate cu art.1, lit. Ț) din H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării

privind securitatea la incendiu, modificată și completată prin H.G.R. nr. 19/2014. Documentația care se va întocmi pentru aviz trebuie să conțină calculul necesarului de apă pentru stingerea incendiilor.

- (24) Documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a oricăror lucrări, ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, precum și documentațiile de urbanism și cele tehnice de autorizare a construirii din teritoriul intravilan, pe parcele limitrofe sau situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinte ale obiectivelor cu destinație specială se vor aproba / elibera cu respectarea prevederilor Ordinului comun M.L.P.A.T. / M.I. / M.Ap.N. / S.R.I. nr. 34 / N / 3422 / 30 / 4221 / 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor
- (25) Amplasamentul stațiilor de transport în comun va fi stabilit de către Consiliul local, pe baza unor studii de specialitate, cu respectarea avizului poliției rutiere / administratorului drumului public pe care ele se amplasează

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- (2) În traversarea localităților rurale OGREZENI și HOBAIA, amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare:
- Construcțiile de pe parcelele adiacente drumurilor județene DJ sau drumurilor comunale DC vor respecta o retragere de 12,0m sau, respectiv, 10,0m din axul drumului, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (art. 19, alin. (4)).
 - Pentru construcții existente aflate la o distanță mai mică de 12,0m din axul DJ, respectiv 10,0m din axul DC se admit doar lucrări de reparații, modernizări, reamenajări, întreținere.
- (3) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor artere, realizarea unor artere noi carosabile sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- (4) Orice obiectiv din zona drumului public se va realiza doar cu avizul administratorului drumului public / poliției rutiere. Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). De asemenea, în toate situațiile se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (*Legea nr. 287/2009 privind Codul civil*) care decurg din servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament.
- (5) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțiile de vedere și servituțiile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- (6) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (7) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane.
- (8) Este interzisă cuplarea pe limita de proprietate laterală sau posterioară a locuințelor și clădirilor cu funcțiuni productive sau de depozitare.
- (9) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Această distanță nu poate fi mai mică de 1/2 înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre construcții.
- (10) Distanțele dintre clădiri amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., după caz.
- (11) Este interzisă amplasarea de construcții care servesc comerțului cu băuturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc la o distanță mai mică de 50,0 m față de școli.
- (12) Se recomandă amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale. Conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 15, alin. (2) în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează

astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- (13) Construcțiile anexe se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil privitoare la servituțiile de vedere (2,0 m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezișă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **4,0m**. (5,0m în unele cazuri). În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.
- (2) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice.
- (3) Pentru construcțiile publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (4) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (5) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice
- (6) Staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.
- (7) Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.
- (8) Amenajările de străzi și drumuri noi, precum și amenajarea acceselor carosabile se vor realiza după ce în prealabil s-au obținut avizele sau acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate, după caz.
- (9) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare
- (10) Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se un minimum de 1 loc de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă sub 100mp și 2 locuri de parcare / locuință (apartament) cu suprafața utilă peste 100mp.
- (11) Pentru alte funcțiuni decât locuirea, staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- (12) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (3) În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,0m între puțuri / fântâni și fosele septice (cf. *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art. 27, alin. (2)).
- (4) În cazul prevederii de fose septice, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de construcțiile principale (cf. *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art. 34).
- (5) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.

- (6) Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile *H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare*, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
- (7) Se recomandă extinderea rețelei de alimentare cu apă concomitent cu extinderea rețelei de canalizare.
- (8) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (9) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la sistemul public de canalizare a apelor pluviale, atunci când acesta va fi realizat.
- (10) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (11) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (12) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (13) Se vor respecta normele de protecție sanitară și tehnologică privitoare la amplasarea construcțiilor față de rețelele edilitare importante, în special față de liniile electrice aeriene. Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în proximitatea acestor rețele vor trebui avizate de către administratorii acestora
- (14) Rețelele existente electrice și de telecomunicații, inclusiv bransamentele la consumatori, vor fi reamplasate subteran.
- (15) În intravilan rețelele noi electrice și de telecomunicații se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamentele la consumatori. O dată cu modernizarea rețelei stradale se va realiza și amplasarea în subteran a canalizațiilor pentru noile rețele.
- (16) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (17) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (18) Liniile electrice aeriene de medie tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele. Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se va respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).
- (19) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.
- (20) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în **zonele de protecție** ale infrastructurilor tehnico-edilitare (vezi Cap. 6.2.)..
- (21) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în **zonele de siguranță** ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare (zone de protecție, distanțe de siguranță etc.) (vezi Cap. 6.2.). Amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor în **zonele de siguranță** ale acestor rețele și echipamente vor trebui avizate de către administratorii acestora.
- (22) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.

- (2) Suprafețele minime ale parcelelor, în funcție de destinație, sunt următoarele:
 - 500mp pentru zonele CA, CB, IS, M;
 - 250mp pentru zona L
 - 1500mp pentru zona G2;
 - se vor determina prin studii de specialitate pentru zona G1;
 - 2000mp pentru zona V2;
 - fără precizări pentru subzona V1;
- (3) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, cf. Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (5) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹.
- (6) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.
- (7) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (8) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare sau prin comasarea / asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejmuiri

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de trei categorii:
 - grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public;
 - suprafețe afectate activităților agricole și gospodărești, care se plantează în funcție de necesitățile funcționale specifice;
 - spații plantate de protecție împotriva riscurilor naturale.
- (4) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (5) Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile) indicată în planșele 3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- (7) Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U., în unele categorii de spații plantate este interzisă construirea (cu excepția dotărilor tehnice și de întreținere), în timp ce în altele, construirea este permisă în limitele stabilite, în funcție de specificul fiecărei zone.
- (8) Se va planta **minimum 1 (unu) arbore la 5 locuri de parcare.**
- (9) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0 m** de aceasta

¹ Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

- (10) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apei meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (11) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice locului.
- (12) Împrejmirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

U.A.T. Ogrezeni, în prezent, este compus din satele Ogrezeni și Hobaia și 3 trupuri izolate de intravilan (cf. P.U.G. 1998)

Conform măsurătorilor topografice realizate cu scopul actualizării P.U.G., din care prezentul R.L.U. face parte integrantă, suprafața teritoriului administrativ este de 3765,87 ha, din care 430,53 ha sunt situate în teritoriul intravilan existent.

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - EXISTENT											TOTAL
	AGRICOL				NEAGRICOL							
	ARABIL	PĂȘUNI ÎMPĂDURITE	VII	LIVEZI	PĂDURI*	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	INFRASTR. TEHNICE	SPAȚII VERZI AF. INFRASTR. TEHNICE	NEPRODUCTIV	
EXTRAVILAN	2681.5308	2.9084	34.5320	107.0287	128.1000	247.3744	67.4400	20.1872	12.5928	28.3994	5.2475	3335.3412
INTRAVILAN	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	34.2918	393.5657	0.0000	2.6722	0.0000	430.5297
TOTAL ADMINISTRATIV	2681.5308	2.9084	34.5320	107.0287	128.1000	247.3744	101.7318	413.7529	12.5928	31.0716	5.2475	3765.8709
% din total	71.21%	0.08%	0.92%	2.84%	3.40%	6.57%	2.70%	10.99%	0.33%	0.83%	0.14%	100.00%

*inclusiv suprafața ocupată de cursul râului Argeș ce traversează zona aflată în litigiu, marcată ca atare pe planșe

**exclusiv suprafața ocupată de râul Argeș ce traversează zona aflată în litigiu, marcată ca atare pe planșe

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ - TERITORIUL ADMINISTRATIV - PROPUȘ										TOTAL
	AGRICOL	NEAGRICOL									
	A+P+V+L	PĂDURI*	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	INFRASTR. TEHNICE	SPAȚII VERZI AF. INFRASTR. TEHNICE	NEPRODUCTIV			
EXTRAVILAN	2636.3483	128.1000	247.3744	42.5111	1.3933	12.5928	26.0681	4.4425	3098.8305		
INTRAVILAN	0.0000	0.0000	0.0000	51.9372	610.0997	0.0000	5.0035	0.0000	667.0404		
TOTAL ADMINISTRATIV	2636.3483	128.1000	247.3744	94.4483	611.4930	12.5928	31.0716	4.4425	3765.8709		
% din total	70.01%	3.40%	6.57%	2.51%	16.24%	0.33%	0.83%	0.12%	100.00%		

* inclusiv suprafața ocupată de cursul râului Argeș ce traversează zona aflată în litigiu, marcată ca atare pe planșe

**exclusiv suprafața ocupată de râul Argeș ce traversează zona aflată în litigiu, marcată ca atare în planșe

Teritoriul intravilanului propus al comunei are o suprafață de 667,04 ha și este format din 2 trupuri de bază (localitățile Ogrezeni și Hobaia) și 3 trupuri izolate.

BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN COMUNA OGREZENI - SITUAȚIA EXISTENTA

COMUNA OGREZENI			
Nr. Crt.	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
1	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA OGREZENI	357.5940	83.06%
2	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA HOBAIA	72.9357	16.94%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN AL COMUNEI OGREZENI		430.5297	100.00%

BILANȚ TERITORIAL - TRUPURI DE INTRAVILAN COMUNA OGREZENI - PROPUNERE

COMUNA OGREZENI			
TRUP	DESTINAȚIE	S. (HA)	%
T 1	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA OGREZENI	540.8381	81.08%
T 1.1	Complex "La Doile"	0.8837	0.13%
T 1.2	Stație epurare ape uzate	0.4183	0.06%
T 2	TRUP PRINCIPAL LOCALITATEA HOBAIA	124.5493	18.87%
T 2.1	Locuințe izolate	0.3710	0.06%
TOTAL TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ AL COMUNEI OGREZENI		667.0404	100.00%

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT COMUNA OGREZENI			BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN PROPUȘ COMUNA OGREZENI		
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (HA)		ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (HA)	
	INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan		INTRAVILAN	PROCENT % din total intravilan
LOCUINȚE INDIVIDUALE TRADIȚIONALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT	202.7434	47.09%	L - LOCUINȚE INDIVIDUALE TRADIȚIONALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ȚESUT URBAN	530.6651	79.56%
UNITATI AGRO-ZOOOTEHNICE, FERME VEGETALE, UNITATI MESTESUGAREȘTI, MICI ÎNȚEPRINDERI ȘI DEPOZITE	1.5931	0.37%			
SĂNĂTATE	0.5479	0.13%	M - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	17.3340	2.60%
ÎNVĂȚĂMÂNT	1.8412	0.43%	ML - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎNCĂLZIRI ÎN LOCUINȚE	26.7086	4.00%
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE	2.8693	0.67%	CA - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE SITUATĂ ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI CENTRAL	8.3843	1.26%
COMERT ȘI SERVICII	1.5982	0.37%	CB - ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE SITUATĂ ÎN AFĂRĂ PERIMETRULUI CENTRAL	11.0456	1.66%
CULTE	0.8999	0.21%		0.0000	0.00%
INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	0.5050	0.12%	IS - INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	3.9323	0.59%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	33.8312	7.86%	T - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	52.0178	7.80%
SPAȚII VERZI DE TIP SCUAR	0.0503	0.01%	V1 - SPAȚII VERZI DE TIP SCUAR	5.8965	0.88%
SPAȚII VERZI DE AGREMENT (TERENURI DE SPORT ÎN AER LIBER)	1.7648	0.41%	V2 - SPAȚII VERZI DE AGREMENT (TERENURI DE SPORT ÎN AER LIBER)	1.7648	0.26%
PLANTAȚII DE ALINIAMENT ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	2.6722	0.62%	PLANTAȚII DE ALINIAMENT ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	5.0035	0.75%
GOSPODARIE COMUNALA ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	0.8733	0.20%	GC1 - GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	1.3612	0.20%
GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	0.9529	0.22%	GC2 - GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	2.9267	0.44%
TERENURI LIBERE SAU DESTINATE CULTURILOR AGRICOLE, AFLATE ÎN INTRAVILAN	176.9848	41.11%			
CANALE, ADUCȚIUNI	0.8022	0.19%			
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	430.5297	100.00%	TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ	667.0404	100.00%

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În *Planșa II.1.1. Încadrare în teritoriul administrativ și destinația terenurilor, scara 1:20.000* sunt specificate folosința și destinația terenurilor din extravilan, iar în *Planșa II.3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare, scara 1:5.000* sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul intravilan al fiecărei localități.

În teritoriul intravilan propus, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

C – ZONA DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

CA – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în interiorul perimetrului central,

CB - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central

CBp – Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate (*)

CBr - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central, în zonă inundabilă (în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române)

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

ISp - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate (*)

L – ZONA DE LOCUIT

L – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

Lp – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică, situată în interiorul zonei protejate (*)

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

Lr – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică **(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m**, în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

M – ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

M - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, EXCLUSIV LOCUIRE

Mp - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, EXCLUSIV LOCUIRE, situată în interiorul zonei protejate (*)

ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, INCLUSIV LOCUIRE

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

V1 - Subzona spațiilor plantate de tip scuar

V2 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE, CIMITIRE

G1 – Gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare

G2 – Cimitire

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Funcțiunea dominantă, funcțiuni complementare, condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

În zonele de tip **C** este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a localitatilor, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate.

Zona centrală a localităților se caracterizează prin mixitate funcțională. În zonele de tip **C** este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste cu locuirea și funcțiunile asociate acestora.

Parcelele care fac parte din zona centrală se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a comunei și la promovarea unei imagini de calitate.

Tipuri de subzone funcționale:

CA - Subzonă de tip central cu funcțiuni mixte situată în interiorul perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, cu clădiri de înălțime mică

(P+2, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

CB - Subzonă de tip central cu funcțiuni complexe situată în afara perimetrului Zonei Centrale, INCLUSIV LOCUIRE, cu clădiri de înălțime mică

(≤P+2, 3N), Hmax cornișă=10,0m.

CBp - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, INCLUSIV LOCUIRE, situată în afara perimetrului central și în interiorul zonei protejate. (*)

CBr - Zona de tip central cu funcțiuni mixte, inclusiv locuire, situată în afara perimetrului central, în zonă inundabilă (în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române)

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Zona se definește prin mixitate funcțională. Locuirea poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii, realizate pe un parcelar neregulat, dezvoltat organic.

Funcțiuni complementare:

- Cazare turistică, locuire sezonieră, case de vacanță, alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale;
- Activități socio-culturale
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia (**CBp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**CBr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii de companii și firme;
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Structuri de vânzare cu suprafață mică (vezi Cap. 6.1.);
- (5) Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară)
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
- (7) Structuri de cazare;
- (8) Alimentație publică;
- (9) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (10) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;

- (11) Parcaje la sol;
- (12) Locuințe individuale sau colective, permanente sau sezoniere, case de vacanță
- (13) Construcții anexe și anexe gospodărești.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu **suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.**
- (2) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale);
- (3) Cazinouri și săli de jocuri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (2) Structuri de vânzare cu suprafață medie și mare (vezi Cap. 6.1.)
- (3) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- (4) Stații alimentare cu carburanți
- (5) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- (6) Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare;
- (7) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (8) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (9) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (11) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (12) Comercializarea utilajelor agricole.
- (13) Depozitare de utilaje agricole.
- (14) Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (15) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (16) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru parcele existente – Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	12,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	8,0m	12,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **8,0m**.
- (4) Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 200mp**
- (5) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 350mp**.
- (6) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**.
- (7) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (8) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (9) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (**retragere 0,0m**)
- (2) În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe)
- (2) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (4) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (5) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;
- (6) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ **din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (7) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (8) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (9) Distanța minimă dintre construcții și **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m**
- (10) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim de 10,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă, având funcțiunea exclusivă de locuire este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru clădirile având funcțiunea exclusivă de locuire, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streșină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **12,0m la cornișă / streșină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (3) Se admite **mansardarea clădirilor de locuit** cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu **pantă de maxim 45 grade**.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (3) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (6) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (7) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 6.1).
- (10) Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
- (11) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (12) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (13) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Pentru parcelele cu funcțiunea de **locuire** procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.

- (6) Pentru parcelele cu **altă funcțiune** decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.)..
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Toate zonele de tip **CA - POT maxim = 55%**..

Toate zonele de tip **CB - POT maxim = 45%**

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Toate zonele de tip **CA**

CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime **P+2**)

Toate zonele de tip **CB**

CUT maxim = 1,2 (pentru regim de înălțime **P+2**)

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice și serviciilor este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității.

Tipuri de subzone funcționale:

IS – Zona pentru instituții publice și servicii

ISp - Zona pentru instituții publice și servicii situată în interiorul zonei protejate (*)

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc).

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia (**ISp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (2) Pentru construcții noi sau pentru extinderi ale celor existente, construirea se va realiza pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizat și aprobat conform legii. Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire (retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor) în urma stabilirii temei program și în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.
- (3) Sunt exceptate de la prevederile alineatului anterior realizarea de împrejurimi, construcții anexe, construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală și parcaje la sol, în sensul prezentului R.L.U.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sedii administrative (Primărie, post poliție etc).
- (2) Grădinițe, școli.
- (3) Dispensare, policlinici.
- (4) Instituții de asistență socială, dotări culturale.
- (5) Biserici, alte edificii de cult.
- (6) Construcții anexe.
- (7) Locuințe sociale
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- (9) Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- (10) Parcaje la sol.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale de interes general;
- (4) Activități de producție, distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*
- (7) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele trebuie să aibă o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m.**
- (2) În cazul parcelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de **minim 12,0m.**
- (3) Sunt construibile **parcelele** care au o **suprafață minimă de 500 mp.**
- (4) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (5) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (6) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la distanța de **minim 3.0m**
- (2) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan
Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) În zona 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.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)
- (2) În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (4) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (6) Distanțele minime prevăzute la alin. (4) se majorează la **5,0m** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință.
- (7) În cazul parcelelor destinate construcțiilor de cult, dacă acestea se învecinează cu parcele având funcțiunea de locuire, retragerile față de limitele laterale sau de spate ale parcelei vor fi de minimum **10,0m**.
- (8) În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de **15,0m**.
- (9) Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
- (10) În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
- (11) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii, al prezentului R.L.U.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese pietonale:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
- (2) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși **înălțimea maximă a construcțiilor de 12,0m la cornișă / streășină** (echivalentul a trei niveluri supraterane, **P+2**).
- (2) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (3) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (3) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, utilizând materiale de construcție durabile.
- (4) Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (5) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
- (3) Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Procentul minim obligatoriu de **spațiu verde** plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. **25%**.
- (7) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.

ART. 17 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public – nu se admit împrejurimi, cu excepția gardului viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejurimi transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (3) Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși **60%**.

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform temei program, fără a se depăși **1,5**.
- (2) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (3) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3. L – ZONA DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific.

Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite.

Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.

Tipuri de subzone funcționale:

L – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

Lp – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică, situată în interiorul zonei protejate (*) **(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m**

Lr – Locuire individuală în clădiri de înălțime mică în care construirea este condiționată de obținerea unui aviz de amplasament de la Administrația Națională Apele Române

(max. P+2, 3N), Hcornișă max. 10,0m

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

L – LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe)

Funcțiuni complementare:

- Locuire sezonieră, case de vacanță
- Comerț de proximitate, servicii de cazare, alimentație publică cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren).
- Agricultură (desfășurată pe suprafețe mici), construcții anexe .
- Servicii si echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.
- (2) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia (**Lp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U.
- (3) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcele situate în zone inundabile (**Lr**) se va solicita un aviz de amplasament din partea A.N. Apele Române.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, case de vacanță în construcții principale având **suprafața construită la sol de maxim 250mp.**
- (2) Construcții anexe
- (3) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- (4) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte **maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)** a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
- (2) Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
- (3) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
- (4) Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
- (2) Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri.
- (3) Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
- (4) Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (7) Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (vezi Anexa 6.1.) (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall);
- (8) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (9) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Suprafețele, deschiderea către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) și adâncimea minime parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă	Aliniamentul / Deschiderea minimă	Adâncimea minimă
Clădiri construite în regim izolat	250mp	12,0m	16,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200mp	8,0m	16,0m

- (2) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (3) Pentru parcelele descrise la alin (2) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **8,0m**.
- (4) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**.
- (5) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.

- (6) Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D..
- (7) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**.
- (2) În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieria) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan.
- (4) Construcțiile se vor edifica integral în cadrul unei **benzi de constructibilitate cu adâncimea de max. 50m** de la aliniament, cu respectarea condițiilor de la Art. 6 și Art. 7.
- (5) În parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării
- (6) În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade perforate pe ambele străzi.
- (7) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (8) În zona 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.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat, cuplat pe una dintre limitele de proprietate sau înșiruit.
- (2) În cazul în care adâncimea parcelei este mai mare de 50,0m, toate construcțiile se vor amplasa integral într-o bandă de constructibilitate cu adâncimea de 50,0m, măsurată de la aliniamentul parcelei.
- (3) Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egală cu **12,0m**, distanța minimă dintre construcția principală și cel puțin una dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Dacă această prevedere se aplică pe o singură limită laterală de proprietate, pe cealaltă limită laterală de proprietate distanța față de aceasta va fi de **0,0m** (clădirea se va amplasa în regim cuplat).
- (4) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente.
- (5) Dacă pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat sau înșiruit, alipindu-se la cel puțin unul dintre cele două calcane ale clădirilor existente pe limitele laterale de proprietate Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m** pentru construcția principală.
- (6) Clădirile dispuse în regim cuplat sau înșiruit vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **15,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese carosabile:

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (4) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (2) Se admite mansardarea clădirilor noi cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (6) Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 6.1.).
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.

- (9) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **POT maxim = 45%** pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- (2) **POT maxim = 35%** pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
- (3) **POT maxim = 25%** pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,35 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 200 - 500mp**.

CUT maxim = 1,05 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**.

CUT maxim = 0,75 pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**.

- (1) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.4. M – ZONA PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni. Aceste zone sunt grupate, în general, în bordura arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

Tipuri de subzone funcționale:

M - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție, manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, EXCLUSIV LOCUIRE

Mp - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție și manufactură, EXCLUSIV LOCUIRE, situată în interiorul zonei protejate (*)

ML - Funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, comerț, activități de producție manufactură și de depozitare de dimensiuni mici și medii, INCLUSIV LOCUIRE

(*) NB. Sintagma „în interiorul zonelor protejate” se referă la „ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE SITUATE ÎN INTERIORUL ZONELOR DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I.”, însă, pentru operativitatea redactării, s-a folosit formula prescurtată.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț

Funcțiuni complementare:

- Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.)
- Spații verzi și de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acestuia (**Mp**) se va solicita avizul M.C. - D.J.C. Giurgiu, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U..

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii ale unor companii și firme
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Structuri de cazare
- (5) Alimentație publică
- (6) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);
- (7) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (9) Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;
- (10) Stații alimentare cu carburanți;
- (11) Târguri și piețe;
- (12) Spații plantate;
- (13) Parcaje la sol;
- (14) **ML** - locuințe individuale și anexe gospodărești
- (15) **ML** - Locuințe de serviciu.
- (16) **ML** - Locuri de joacă pentru copii
- (17) **M** - Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.). Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției. Comercializarea bunurilor și materialelor produse.
- (18) **M** - Activități de depozitare
- (19) **M** - Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare
- (20) **M** - Transporturi aferente activităților de producție
- (21) **M** - Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (22) **M** - Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole

- (23) **M** - Depozitare de utilaje agricole
- (24) **M** - Depozitare produse agricole
- (25) Ferme vegetale
- (26) **M** - Activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **ML - Activități de depozitare - maxim 500 mp** suprafață construită desfășurată;
- (2) **ML** - Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.). Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției. Comercializarea bunurilor și materialelor produse
Suprafață construită desfășurată maximă = 250 mp
- (3) **M** - Unități zootehnice, cu condiția expresă a respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014 și a concluziilor studiilor de impact asupra mediului

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ML** - Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției. Comercializarea bunurilor și materialelor produse
Suprafață construită desfășurată mai mare de 250 mp
- (2) **ML** - Unități zootehnice;
- (3) **ML** - Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole
- (4) **ML** - Depozitare de utilaje agricole
- (5) **ML** - Depozitare produse agricole
- (6) **ML** - Activități de depozitare cu **suprafață construită mai mare de 500mp**;
- (7) **ML** - Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare
- (8) **M** - Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- (9) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (10) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase*.
- (11) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **ML** - Pentru parcelele având funcțiunea de locuire sunt construibile parcelele care au o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 10,0m**.
- (2) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0m**.
- (3) Sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (1) și (2) parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură) cu lățimea minimă de **4,0m**.
- (4) Pentru parcelele descrise la alin (3) dimensiunea minimă a laturii pe care se efectuează accesul carosabil pe parcelă trebuie să fie **10,0m** (pentru parcelele având funcțiunea de locuire), respectiv **12,0m** (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea)
- (5) **ML** - Pentru parcelele având funcțiunea exclusivă de locuire, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 250mp**.
- (6) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea, sunt construibile parcelele care au o **suprafață minimă de 500mp**.
- (7) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m** (pentru parcelele având funcțiunea de locuire), respectiv **12,0m** (pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea)
- (8) Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.

- (9) Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D..
- (10) Parcelele care nu îndeplinesc condiția de constructibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0m)
- (2) În zonele cu parcelar constituit parcelele care NU se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minima de **3,0m**, pentru a nu evidenția un calcan
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
- (2) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (3) Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (4) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
- (5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte. Fac excepție clădirile menționate la alin (3)
- (6) Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **3,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (7) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de oricare dintre **limitele laterale** ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
- (8) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei va fi de **5,0m**.
- (9) Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim de 10,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
- (2) **ML** - Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiunea exclusivă de locuire este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
- (3) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă având funcțiuni altele decât locuirea este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) **ML** - Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.

- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **ML** - Pentru clădirile având funcțiunea exclusivă de locuire, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **10,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (2) Pentru clădirile având funcțiuni altele decât locuirea, **înălțimea maximă a construcțiilor** va fi de **12,0m la cornișă / streășină**, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane max. **P+2, 3N**.
- (3) Se admite **mansardarea clădirilor de locuit** cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu **pantă de maxim 45 grade**.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
- (6) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minim **3,0m**. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc. Este, de asemenea, admisă creșterea animalelor domestice, în scopul consumului propriu al produselor de origine animală sau al micului comerț.
- (4) Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%.
- (5) Pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) **ML - Pentru parcelele având FUNCTIUNEA EXCLUSIVA DE LOCUIRE**
ML - POT maxim = 45% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 200mp.
ML - POT maxim = 40% pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 300mp.
ML - POT maxim = 35% pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**, fără a se depăși o suprafață construită la sol (Sc) a corpurilor de clădire principale de 350mp.
- (2) **ML - Pentru parcelele având FUNCTIUNI ALTELE DECAT LOCUIREA**
ML - POT maxim = 50% pentru parcelele **sub 1000mp**;
ML - POT maxim = 40% pentru parcelele **peste 1000mp**;
- (3) **M - POT maxim = 70%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative pentru parcelele **sub 4000mp**;
M - POT maxim = 60%, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative pentru parcelele **peste 4000mp**;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru parcelele având FUNCTIUNEA EXCLUSIVA DE LOCUIRE
ML - CUT maxim = 1,35 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 250 - 500mp**.
ML - CUT maxim = 1,05 pentru parcelele **cu suprafața cuprinsă între 501 - 1000mp**.
ML - CUT maxim = 0,75 pentru parcelele **cu suprafața peste 1000mp**.
- (2) Pentru parcelele având FUNCTIUNI ALTELE DECAT LOCUIREA
ML - CUT maxim = 1,5 pentru parcelele **sub 1000mp**;
ML - CUT maxim = 1,2 pentru parcelele **peste 1000mp**;
- (3) **M - CUT maxim = 1,2** pentru parcelele **sub 4000mp**;
M - CUT maxim = 1,0 pentru parcelele **peste 4000mp**;
- (4) În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.
- (5) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (6) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5. V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

DESCRIEREA ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Tipuri de subzone funcționale:

V1 - Subzona spațiilor plantate de tip scuar

V2 – Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de agrement.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, al prezentului R.L.U

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V1** – Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile–pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (2) **V2** – Spații plantate, circulații pietonale, construcții sportive, amenajări pentru sport, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1** – Amenajări și construcții pentru expoziții, activități culturale cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (5) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (6) Alimentație publică și comerț

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
- (2) **V2** – suprafața minimă a parcelei este de 2000mp;

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **V2** –Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **V2** – Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m.
 - Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **V2** – Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streașină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- (2) **V2** - Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (1) **V2**– Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **V1** – nu este cazul.
- (2) **V2** – Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor plantate.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **V2**– Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 5,0m.
- (2) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) **V1** – se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m. Scurarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **V1**– POT maxim = 15% - reprezintă suprafața construită însumată la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor;
- (2) **V2** – POT maxim = 30% - reprezintă suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor / gradenelor;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **V1**– CUT maxim = 0,15;
- (2) **V2** – CUT maxim = 0,30;
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.6. G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ, ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE, CIMITIRE

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale - echiparea edilitară și cimitirele.

Tipuri de subzone funcționale:

G1 – Subzona de gospodărie comună și a echipamentelor tehnico-edilitare.

G2 – Subzona cimitirelor.

G1 – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare și de gospodărie comună.

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
- (2) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 6.2.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodărie comună.
- (2) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
- (3) Platformă ecologică de colectare a deșeurilor.
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu e cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.
- (3) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) În zonele cu parcelar constituit, se recomandă menținerea parcelarului existent.
- (2) Dimensiunile parcelelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
- (3) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**

- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (4) Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât **G1**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
- (2) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
- (4) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) **Înălțimea maximă** a construcțiilor va fi de **7,0m**.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (5) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 2,0m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) POT conform normelor specifice;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT conform normelor specifice;

G2 – SUBZONA CIMITIRELOR

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea funerară.

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) În exteriorul cimitirelor se va asigura perimetral o zonă de protecție sanitară de 50,0 m prevăzută în *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*. În această zonă este admisă doar construcțiile anexe.
- (2) În ceea ce privește cimitirele existente, în trupurile principale, în zona de protecție sanitară a acestora construirea este condiționată de avizul Direcției de Sănătate Publică Giurgiu, conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții funerare, circulații carosabile și pietonale.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădiri de cult de mici dimensiuni (capelă), construcții pentru întreținere, parcaje, spații verzi.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Lucrări care afectează construcțiile funerare, lucrările de artă, plantațiile perimetrare și interioare.
- (2) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Parcelele afectate cimitirelor vor avea o **suprafață minimă de 1500mp** și vor avea asigurat cel puțin un acces carosabil direct din drumul public.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de **minim 5,0m**
- (2) Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** sau posterioare ale parcelei va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a construcției, dar nu mai puțin de **3,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese carosabile:

- (1) Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
- (2) Circulațiile carosabile din interiorul cimitirelor vor fi pietruite sau asfaltate.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul cortegiilor funerare și intervenția vehiculelor de pompieri.

Accese pietonale:

- (4) Întreaga suprafață utilă a cimitirului trebuie deservită corespunzător prin accese pietonale pietruite sau înierbate. Fiecare lot va beneficia de acces pietonal direct.
- (5) Accesesele în clădirile destinate activităților de lucru cu publicul, vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în incintă se va asigura în afara circulației publice, iar parcajele vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m la coama acoperișului.
- (2) Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul elementelor verticale ale lăcașurilor de cult, conform legislației în vigoare.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- (2) Edificiile religioase trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (2) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.
- (3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (4) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, din care un soclu de 0,60 m, și va fi dublată cu gard viu.
- (2) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri opace sau semi-transparente, cu înălțimi maxime de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- (1) Nu este cazul;

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul;

5. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, *amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.*

Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri.

Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (10,0m stânga-dreapta față de ax).

Terenuri agricole

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Giurgiu.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Se vor respecta zonele de interdicție de construire aferente dotărilor agrozootehnice, așa cum sunt ele stabilite prin O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400m de limita obiectivelor speciale aparținând MapN, MI și SRI vor fi realizate în conformitate cu HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

Terenuri forestiere

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (cf. Codului silvic – Legea nr. 46/2008, art.2).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarei silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

Terenuri aflate permanent sub ape

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

Terenuri ocupate de căi de comunicație

Construcțiile și lucrările amplasate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC), vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

Construcțiile amplasate pe parcele care au aliniamentul la drumuri de exploatare vor respecta o retragere de minim 4,0m din axul drumului.

6. ANEXE

6.1 DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI OGREZENI

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

CONSTRUCȚII ANEXE - construcții de mici dimensiuni (maxim 1 nivel suprateran), realizate independent de construcția/construcțiile principală/e, cu funcțiuni precum: gararea autovehiculelor (1-2 mașini), bucătării de vară, cămări, magazii, adăpostirea animalelor (grajduri), depozitarea produselor agricole pentru subzistență sau comercializare, adăpostirea unor utilaje ce deservește tehnico-edilatar construcția principală sau altor activități similare. Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

CLĂDIRI PRINCIPALE – clădiri în care se desfășoară activitatea principală, specifică zonei funcționale din care face parte imobilul.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor = Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

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.

În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului mansardei.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

COEFICIENT VOLUMETRIC DE UTILIZARE A TERENULUI VOLUMETRIC (CUT VOLUMETRIC) - reprezintă raportul dintre volumul construcției (V) și suprafața terenului (St).

$$CUT = V / St$$

Se folosește în zone industriale sau în care predomină construcții de tip hală, caz în care indicatorul „suprafață desfășurată” devine irelevant.

În calculul volumului nu sunt incluse spațiile amplasate în subteran.

CONSTRUCȚII CUPLATE / ÎNSIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / STREĂȘINĂ- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construite, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z..

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (St).

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor 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.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

MANSARDA este ultimul nivel locuibil al unei construcții, cu o înălțime a aticului (pereții verticali perimetrali) de maxim 1,80m (înălțime liberă la interior) și care se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 de grade, fără ca vreuna dintre pantele acoperișului să depășească 45 de grade. În acest volum nu poate exista decât un singur nivel.

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 2.000 mp;

TERITORIUL EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a comunei și limita teritoriului intravilan.

TERITORIUL INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin PUG aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. Intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate și trupuri izolate).

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZONE DE EXTINDERE (NECONSTITUITE) – zone din teritoriul intravilan sau extravilan (proapse spre trecere în intravilan) în care țesutul urban este insuficient conturat (tramă stradală, parcelar, fond construit). Aceste zone se pot găsi în zonele de extindere a intravilanului propuse prin PUG sau în interiorul teritoriului intravilan actual.

6.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
 - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - 2.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;

- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	3,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5	2,0
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**	2,0* 5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 m ³ /h			6.000 - 30.000 m ³ /h			peste 30.000 m ³ /h	
		Presiunea la intrare [bar]							
		< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu								
		7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc.								
		7	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată : - curentă - de garaj								
		20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- d) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

- e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: 50 m
- Spitale, clinici veterinare: 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale: 500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine: 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate: 300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale: 300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor: . 300 m
- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
- Crematorii umane: 1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane 500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne: 50 m
- Parcuri eoliene: 1.000 m
- Parcuri fotovoltaice: 500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) 50 m
- Rampe de transfer deșeuri 200 m

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

cf. 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	15	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 suprafața, 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.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

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