

**PROIECTANT
GENERAL:**



S.C. DUAL STUDIO S.R.L.

Strada Regina Maria Nr.25, Bl. P1, Sc. A, Et.3, Ap. 10, Rm. Vlcea, Județul Vlcea

CUI: 23677644, J 38/456/2008

Tel.: + 40742.051.396, e-mail: laura.tucan@gmail.com

BENEFICIAR:



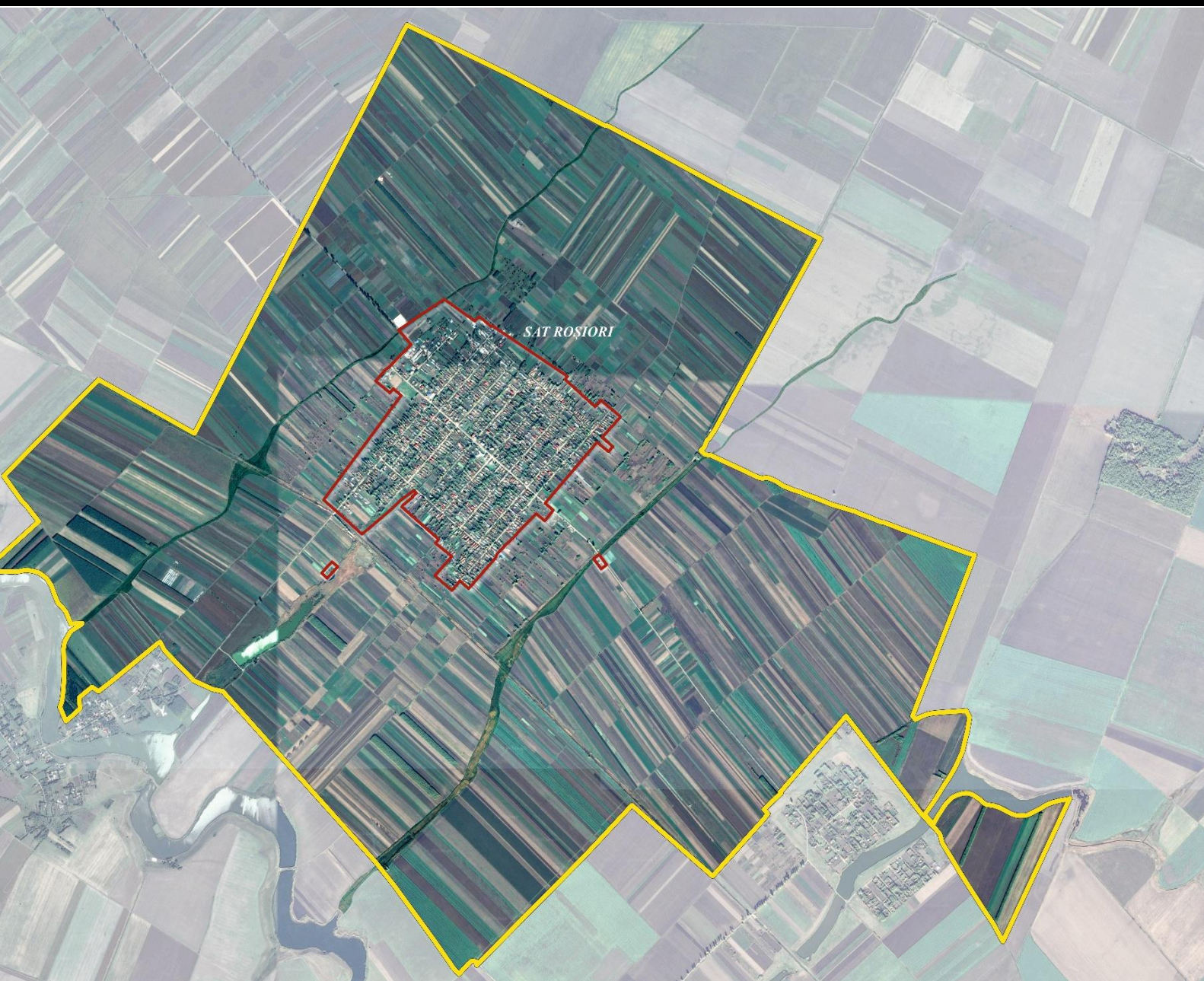
PRIMĂRIA COMUNEI ROȘIORI, JUDEȚUL IALOMIȚA

Strada Tineretului Nr. 2, Sat Roșiori, Comuna Roșiori, Județul Ialomița

C.I.F.: 16371412

Tel.: 0243.319.719, Fax: 0243.319.719

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA ROȘIORI, JUDEȚUL IALOMIȚA



FOAIE DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	Reactualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism – Comuna Roșiori, Județul Ialomița
PROIECT NR.:	13/05.12.2016
DATĂ ELABORARE:	Septembrie 2020
BENEFICIAR:	Primăria Comunei Roșiori, Județul Ialomița
PROIECTANT GENERAL	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.
COORDONATOR:	Urb. Laura-Elena TUCAN
SPECIALIȘTI :	Urb. Erika BEREZKI Urb. Bucura CONSTANTINIDE Urb. Antonia PANAITESCU Urb. Andreea-Elena SAMOILĂ
SUBPROIECTANȚI:	
STUDIUL DE FUNDAMENTARE REAMBULARE TOPOGRAFICĂ	
SPECIALIST:	Georgescu Ștefan-Cristian – Cadastru, Geodezie și Cartografie Ing. Cristian GEORGESCU
STUDIUL ISTORIC DE DELIMITARE A ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR	
	S.C. DUAL STUDIO S.R.L.
COORDONATOR:	Arh. Atestat M.P.C.N. Doina BUBULETE
SPECIALIST:	Urb. Laura-Elena TUCAN Urb. Irina-Mădălina IGNAT Urb. Raluca-Ioana AIOANEI Urb. Elena-Cristina PELMUȘ
STUDIUL ISTORIC DE DELIMITARE A SITURILOR ARHEOLOGICE MUZEUL JUDEȚEAN IALOMIȚA	
COORDONATOR	Arheolog expert atestat Ioan CERNĂU
STUDIUL DE FUNDAMENTARE GEOTEHNIC	
	S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.
SPECIALIST:	Dr. Ing. Geolog Mihai-Alexandru SAMOILĂ Ing. Cristian-Gabriel SAMOILĂ
VERIFICATOR Af atestat M.T.C.T:	Ing. Geolog Maria SAMOILĂ

CUPRINS

CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	10
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	10
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	10
1.2.1. Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.....	11
1.2.2. Acte normative în domenii conexe	11
1.2.3. Diferite reglementări tehnice în domeniu:	14
1.2.4. Studii pentru proiectare:.....	14
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	15
1.3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism.....	15
1.3.2. Condiții de aplicare	16
1.3.3. Situații specifice și derogări de la prevederile regulamentului.....	17
1.3.4. Autorizarea construcțiilor	17
1.3.5. Intrarea în vigoare a R.L.U.	19
1.3.6. Implementarea Planului Urbanistic General.....	21
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	24
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	25
2.1.1. Terenuri agricole din extravilan.....	25
2.1.2. Terenuri agricole din intravilan	31
2.1.3. Suprafețe împădurite.....	33
2.1.4. Resursele subsolului	36
2.1.5. Resursele de apă și platforme meteorologice	37
2.1.6. Suprafețe acoperite de ape (bălți, lacuri, râuri).....	38
2.1.7. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate.....	40
2.1.8. Zone construite protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)	40
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	43
2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale	43
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....	45
2.2.3. Riscul antropic	46

2.2.4. Zone de protecție sanitară	46
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	51
2.3.1. Amplasarea față de aliniament	51
2.3.2. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	51
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	52
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	56
2.5.1. Asigurarea echipării edilitare	56
2.5.1.1. Alimentarea cu apă și canalizare	56
2.5.1.2. Alimentarea cu energie electrică	59
2.5.1.3. Alimentarea cu gaze naturale	61
2.5.1.4. Telecomunicații	61
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	61
2.6.1. Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona constituită a satelor	61
2.6.2. Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în enclave neconstruite 62	
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	64
2.7.1. Spații verzi	64
2.7.2. Împrejmuiri	69
2.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	73
2.8.1. Acoperișul	73
2.8.2. Sistemul de construire	73
2.8.3. Tâmplăria și golurile	77
2.8.4. Elemente de fațadă	77
2.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC	78
2.10. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNII	80
2.11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	82
CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	84
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	84
3.1.1. ZONA L – ZONA PENTRU LOCUINȚE	87
3.1.2. ZONA IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	87
3.1.3. ZONA DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	88
3.1.4. ZONA ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	88
3.1.5. ZONA A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE	88

3.1.6.ZONA SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT.....	88
3.1.7.ZONA GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	88
3.1.8.ZONA TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ.....	88
3.1.9.ZONA C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE.....	88
3.1.10.ZONA TA – ZONA PENTRU TERENURI AGRICOLE.....	88
3.1.11.ZONA TH – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ..	88
3.1.12.ZONA TCR – ZONA PENTRU TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE.....	89
3.1.13.TCC – ZONA PENTRU CURȚI-CONSTRUCȚII.....	89
3.1.14.ZONA TN – ZONA PENTRU TERENURI NEPRODUCTIVE.....	89
CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN.....	91
L – ZONA PENTRU LOCUINȚE.....	91
L1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ZONE CONSTITUITE.....	94
L2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE.....	130
L/IS - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES LOCAL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE A SATULUI.....	148
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	185
IS1 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONELE CENTRALE ALE SATELOR COMPONENTE.....	185
IS2 - SUBZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES LOCAL AMPLASATE ÎN ZONELE CENTRALE, CĂT ȘI ÎN AFARA ZONELOR CENTRALE ALE SATELOR COMPONENTE.....	211
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	260
4.13. DS – SUBZONA PENTRU SERVICII DE TELECOMUNICAȚII.....	260
ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE.....	266
4.14. ID/IS – SUBZONA PENTRU SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE.....	266
A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE.....	275
4.15. Ag – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – SERE ȘI SOLARII.....	275
4.16. Az – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI DE PRODUCȚIE PISCICOLĂ.....	284
C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE.....	293
4.17. Cr – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE.....	293

4.18. Cp – SUBZONA PENTRU CĂI PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	302
SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT.....	306
SP – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT	306
GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	326
TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	341
4.23. TE – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚIILE EDILITARE CE DESFĂȘOARĂ ACTIVITĂȚI DE EXPLOATARE, ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII ALE AMENAJĂRILOR DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare.....	341
CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	348
5.1. TA – ZONA PENTRU TERENURI AGRICOLE	356
5.2. TH – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.....	365
5.3. TCR – ZONA PENTRU TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	371
5.4. TCC – ZONA PENTRU CURȚI CONSTRUCȚII.....	379
TCC– SUBZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ	379
5.5. TN – ZONA PENTRU TERENURI NEPRODUCTIVE	382
ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U.	386
ANEXĂ 2 - PROFILE STRADALE PROPUSE.....	408

LISTĂ FIGURI

<i>Figură 1 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale și cuplate, ce trebuie respectate în zonele constituite ale satului</i>	63
<i>Figură 2 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe izolate, ce trebuie respectate în zonele cu enclave neconstruite</i>	63
<i>Figură 3 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru construcțiile de turism, ce trebuie respectate în zonele cu enclave neconstruite</i>	64
<i>Figură 4 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori - Împrejmuire cu stâlpi și plăci prefabricate din beton cu decorațiuni, Biserica ortodoxă.....</i>	70
<i>Figură 5 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori - Împrejmuire cu stâlpi și plăci prefabricate din beton cu decorațiuni și poartă din elemente metalice, clădire de locuit.....</i>	70
<i>Figură 6 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – Împrejmuire minimală, transparentă în cazul obiectivelor – Școala generală.....</i>	70
<i>Figură 7 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – Împrejmuire minimală – gard viu, ce asigură transparentă în cazul obiectivelor – Bibliotecă și Cămin Cultural</i>	70
<i>Figură 8 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – împrejmuire minimală, transparentă, cu gard viu și poarta de acces realizată din stâlpi din caramida aparentă și cadru vertical din lemn – parcul public.....</i>	70
<i>Figură 9 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – clădire de locuit. Se poate observa împrejmuirea din fier forjat dublat de panou opac și soclu și stâlpi din beton.....</i>	71
<i>Figură 10 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejmuirea din lemn orientat pe orizontală cu o structură de stâlpi și soclu din beton</i>	71
<i>Figură 11 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejmuirea din beton și inserții de fier forjat ce indică goluri de transparentă într-un mod necorespunzător, ce nu se încadrează în specificul locului</i>	71
<i>Figură 12 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejmuire din BCA pe cadre de beton ce nu se încadrează în tipologia specifică zonei – nici prin material, nici prin redarea unei transparențe parțiale</i>	71
<i>Figură 13 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejmuirea integrală din lemn – atât gardul, cât și poarta, cu elemente orientate pe verticală</i>	71
<i>Figură 14 – Tipologii de împrejmuiri specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejmuire din lemn orientat pe verticală, cu un joc de înălțimi pentru a sugera o transparentă treptată, cu un soclu de beton</i>	71
<i>Figură 15 - Exemplu de tipologii de împrejmuire permisă în comuna Roșiori.....</i>	72
<i>Figură 16 – Acoperiș cu țiglă ceramică</i>	73
<i>Figură 17 – Acoperiș cu învelitoare din tablă ce înlocuiește învelitoarea tradițională folosită. Se recomandă utilizarea țiglei ceramice</i>	73
<i>Figură 18 – Structură cu stâlpi de lemn/ montanți și bârne orizontale între aceștia.....</i>	73
<i>Figură 19 – Tipologia locuințelor sătești în județul Ialomița</i>	74
<i>Figură 20 – Semnificația grafică și cromatică a simbolurilor.....</i>	74
<i>Figură 21 – Materialele folosite pentru locuințele sătești în județul Ialomița.....</i>	75
<i>Figură 22 – Materialele folosite pentru locuințele sătești în județul Ialomița.....</i>	75
<i>Figură 23 – Locuință cu structură monobloc cu prispă pe latura principală și cu parapet din lemn</i>	76
<i>Figură 24 – Locuință cu prispă deschisă prezentă pe două laturi ale locuinței și structură cu stâlpi de lemn.....</i>	76

Figură 25 – Locuință cu structură monobloc cu prispă închisă cu tâmplărie de lemn și geamuri	76
Figură 26 – Locuință cu structură monobloc cu prispă închisă din lemn și închideri cu geam .	76
Figură 27 – Locuință cu pridvor pe latura principală a casei, structură din cărămidă/ beton și stâlpi cu arcade din același material constitutiv	76
Figură 28 – Locuință cu antreu – pridvor central.....	77
Figură 29 – Fereastră cu patru canaturi divizate cu ochiuri cu formă pătrată.....	77
Figură 30 – Fereastră cu trei canaturi divizate în ochiuri cu formă pătrată	77
Figură 31 – Fereastră cu tâmplărie de lemn formată din două canaturi și obloane verticale.	77
Figură 32 – Detaliu elemente pridvor – stâlpi din lemn și balustradă din lemn cu decorații și traforaje	78
Figură 33 – Element traforat regăsit la nivelul șarpantei.....	78
Figură 34 – Element traforat regăsit la nivelul șarpantei.....	78
Figură 35 – Element de mobilier urban	79
Figură 36 – Fântână tradițională realizată din structură de lemn	79
Figură 37 – Drum sătesc cu piatră.....	79
Figură 36 – Amenajare spațiu public – Parcul public din cadrul comunei Roșiori	79
Figură 39 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	107
Figură 40 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	107
Figură 41 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	125
Figură 42 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	125
Figură 43 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	143
Figură 44 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	144
Figură 45 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	162
Figură 46 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	163
Figură 47 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	180
Figură 48 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	180
Figură 49 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	194
Figură 50 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	194
Figură 51 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	207
Figură 52 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	207
Figură 53 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	217
Figură 54 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	217
Figură 55 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	227
Figură 56 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	227
Figură 57 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	238
Figură 58 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	238
Figură 59 – Exemplu de paletă cromatică recomandată, comuna Roșiori.....	247
Figură 60 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	247
Figură 61 – Exemplu de paletă cromatică recomandată, comuna Roșiori.....	256
Figură 62 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	256
Figură 63 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori	331
Figură 64 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori	331
Figură 65 – Schema unei stații de epurare.....	401

LISTĂ TABELE

<i>Tabel 1 – Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă</i>	<i>39</i>
<i>Tabel 2 – Lista siturilor arheologice propuse să fie incluse în Repertoriul Arheologic Național</i>	<i>42</i>
<i>Tabel 3 – Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației</i>	<i>47</i>
<i>Tabel 4 – Condiții minime de construibilitate în zona constituită a comunei Roșiori</i>	<i>61</i>
<i>Tabel 5 – Condiții minime de construibilitate în enclave neconstruite</i>	<i>62</i>
<i>Tabel 6 – Criterii de defnire a Unităților Teritoriale de Referință</i>	<i>90</i>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Rolul prezentului Regulament Local de Urbanism este de a stabili modul de utilizare/ocupare a terenurilor, de realizare și utilizare (amplasare și conformare) a construcțiilor și amenajărilor pe întreg teritoriul comunei Roșiori, în acord cu prevederile locale. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General ale comunei Roșiori.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al comunei Roșiori, împreună cu Planul Urbanistic General pe care îl însoțește, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform prevederilor Legii 350/2001, cu completările și modificările ulterioare.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism al comunei Roșiori constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General comuna Roșiori.

Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, precum și cu respectarea filierei de avizare și aprobare, urmărită și de documentația inițială.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic General, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prescripțiile cuprinse în P.U.G. – comuna Roșiori sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism are la bază :

- Ordinul MLPAT nr. 13N din 10.03.1999 pentru aprobarea *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General*;
- H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea *Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* - Indicativ G.M.-007 - 2000.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau următoarele legi, cu modificările și completările ulterioare:

1.2.1. Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea 350 din 6.07.2001 **privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 233/2016 **pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național**:
 - Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/4.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu modificările și completările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 **pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 **pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale**;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 **pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor**;
- Legea nr.315 din 28.06.2004 **privind dezvoltarea regională a României** cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 102 din 8 iulie 2014 **privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare**.

1.2.2. Acte normative în domenii conexe

- Legea nr. 50 din 29.07.1991 **privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul M.T.C.T. nr.1.403/26/2008;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 **pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**;

- Legea nr. 114 din 11.10.1996 **a locuinței**, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr.189 din 12.02.2013 **pentru adaptarea reglementării tehnice ”Normativ privind adoptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012-revizuire NP 051/2000 ”**
- Legea nr. 10/18.01.1995 **privind calitatea în construcții**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 153 din 05.06.2011 **privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor**, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448 din 06.12.2013 **privind performanța energetică a clădirilor**, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G. nr.1.739 din 06.12.2006 **pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;**
- H.G. nr. 571/2016 **pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.**
- Legea nr. 321 din 14.04.2005 **privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental**, cu completările și modificările ulterioare;
- **Codul Civil**, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 720 din 24.09.2015, **a cadastrului și a publicității imobiliare**, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 185 din 25.06.2013 **privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate**, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 58 din 21.08.1998 **privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România;**
- Ordinul Ministerului Economiei nr. 65 din 10.06.2013 **pentru aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistică** cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 **a fondului funciar**, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1 din 05.01.1998, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 227 din 31.03.2006 **privind amplasarea și dimensionarea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;**
- O.U.G. nr. 34 din 23.04.2013 **privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente** și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 46 din 19.03.2008, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 611 din 12.08.2015, pentru aprobarea **Codului Silvic;**
- Legea nr. 265 din 29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 **privind protecția mediului;**
- Hotărârea Guvernului nr. 445 din 08.04.2013 **privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;**

- Hotărârea Guvernului nr. 1.076 din 2004 **privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;**
- Ordinul nr. 995 din 21.09.2006 **pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;**
- Legea nr. 24 din 15.01.2007, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 764 din 10.11.2009, **privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare;**
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 **privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- H.G.R. nr. 930 din 11.08.2005 **pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;**
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – **Legea apelor**, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 451 din 08.07.2002 **pentru rectificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20.10.2000;**
- Legea nr. 49 din 07.04.2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 **privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;**
- Legea nr. 422 din 18.07.2001, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20.11.2006, **privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;**
- Ordin nr. 2260 din 18.04.2008, **privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;**
- Legea 378 din 2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 **privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național**, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 din 12.12.2002 **privind circulația pe drumurile publice**, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 **privind regimul drumurilor;**
- Ordinul nr. 46 din 27.01.1998 **pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;**
- Ordinul nr. 50 din 27.01.1998 **pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;**
- Ordinul nr. 125 din 12.07.2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr 265/2008 **privind auditul de siguranță rutieră;**
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 **a anergiei electrice și a gazelor naturale**, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 118 din 20.12.2013 **privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;**
- Ordinul nr. 4 din 2007, modificat prin Ordinul nr. 49/29.11.2007, **privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;**

- Legea nr. 213 din 17.11.1998 **privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;**
- Legea 33 din 27.05.1994, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05.07.2011, **privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;**
- Legea nr. 481 din 08.11.2004, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 554 din 22.07.2008, **privind protecția civilă, cu completările și modificările ulterioare;**
- Legea nr. 215 din 23.04.2001 **a administrației publice locale, cu completările și modificările ulterioare;**
- Ordonanța de Urgență nr. 54 din 28.06.2006 **privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;**
- Ordonanța de Urgență nr. 12 din 07.07.1998 republicată, **privind transportul pe căile ferate și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;**
- Legea nr. 192 din 19 aprilie 2001 **privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura;**

1.2.3. Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;

1.2.4. Studii pentru proiectare:

- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-İp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-İp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;

- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Roșiori constituie legea locală și instrumentul de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei, dezvoltat de-a lungul Drumului Județean 302.

Prezentul R.L.U. aferent P.U.G., preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate de Consiliul Local al Primăriei Roșiori, în perioada 2002-2020 în măsura în care prevederile acestora nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism sau Planurilor de Amenajare a Teritoriului Național sau Județean.

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

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative sau pe anumite părți, la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Roșiori. Regulamentul Local de Urbanism al comunei Roșiori este aplicabil la clădirile existente, la clădirile noi, la transformările de clădiri și la împrejurimi.

Teritoriul intravilan propus este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor aferente și este compus din 14 de trupuri situate în limitele administrative ale localității. Dintre acestea Trupul 1 este trupul principal, fiind cel mai important ca suprafață și constituie satul Roșiori, care este și satul de reședință al comunei Roșiori.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 3.1. - Reglementare Urbanistică – Zonificare Funcțională* și *Planșa 3.2. - Reglementare Urbanistică – Unități Teritoriale de Referință*.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, și toate legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în *Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării*. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale cutremure de teren și inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat și pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

1.3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Roșiori, preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază pe zone și subzone funcționale. De asemenea, prezentul R.L.U. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință. Acesta este un regulament cadru și are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu respectarea condițiilor impuse în prezentul regulament, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este **obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale** aprobate conform legii. Excepție fac însă următoarele terenuri, pentru care se va emite **autorizație directă**:

- Terenurile din domeniul privat al autorității locale, ce au fost introduse în intravilan cu funcțiunea de spații verzi publice;

- Terenurile care au acces direct la drumurile existente, în cazul construirii pe o singură parcelă, cu respectarea condițiilor de construibilitate impuse prin prezentul regulament.

1.3.3. Situații specifice și derogări de la prevederile regulamentului

Prin **situații speciale** se înțeleg:

- Parcelările sau reparcelările rezultate în urma elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (dezmembrări și eventual recomasări în urma cărora rezultă minim patru loturi alăturate destinate construirii);
- Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale (ex.: zone ce necesită configurarea tramei stradale);
- Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.);
- Operațiunile urbanistice importante;

Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maxim admisă, Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.), Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

1.3.4. Autorizarea construcțiilor

Autorizarea directă a executării construcțiilor pe teritoriul intravilan și extravilan al localităților se va face de către Autoritățile administrației publice locale potrivit competențelor stabilite de Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în 1997), de Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001 (republicată cu modificări ulterioare).

Autorizarea directă constă în emiterea Certificatului de Urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului local de urbanism și a anexelor care îl însoțesc împreună cu planșele aferente prezentei documentații, la condițiile specifice ale localităților.

Autorizarea construcțiilor, în comuna Roșiori se va realiza, astfel:

- **direct**, pentru o parcelă care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- pe bază de **P.U.Z.** pentru următoarele categorii de intervenții și proiecte noi¹:
 - Zona centrală a comunei;
 - Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor;
 - Zonele de agrement și turism;

¹ cf. *Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art.47, alin.(3), lit.a)-h)

- Zonele / Parcurile industriale, tehnologice și zonele de servicii;
 - Parcelările, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
 - Infrastructuri de transport;
 - Zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
 - Alte zone stabilite de Primăria Comunei Roșiori;
 - Toate zonele delimitate în *Planșa 3.1. - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, prin care se impune obligativitate de elaborare P.U.Z. pentru configurarea tramei stradale, cu următoarele excepții:
 - Se poate elibera autorizație directă de construire pentru o singură construcție dacă parcela are deschidere de minim 4,00 m la un drum public, respectă condițiile minime de construibilitate impuse de zona funcțională în care se încadrează și posibilitatea de asigurare a utilităților publice;²
 - în care se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă (regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei) sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun.³
- pe bază de **P.U.D.** pentru următoarele categorii de intervenții și proiecte:
- Pentru parcele lungi de proveniență agrară care nu respectă condițiile de construibilitate de la capitolul 2.6. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții*;
 - Pentru demonstrarea construibilității pe parcelă.

Nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejurimilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir.⁴

În concluzie, prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor P.U.Z.-uri, realizate și aprobate conform legii.

² cf. *Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art.47, alin.(3), lit.a)-h)

³ cf. *Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art.32, alin.(1), lit.b)

⁴ cf. *Legii nr. 102 din 8.07.2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art. 7, alin.(3)

Modificarea prin P.U.Z.-uri a reglementărilor aprobate prin prezentul P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât pentru teritoriul studiat, cât și pentru cel învecinat.

Modificarea prezentului R.L.U. se poate face în următoarele condiții:

- reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism;
- în ansamblu, prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.
- punctual, prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Pentru construcțiile existente, se admit intervenții (reparații, renovări etc.) cu autorizație directă în condițiile legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

Prin **Planul urbanistic zonal**⁵ se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Planul urbanistic de detaliu⁶ este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d) accesele auto și pietonale;
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;
- f) conformarea spațiilor publice.

1.3.5. Intrarea în vigoare a R.L.U.

Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General a comunei Roșiori, după aprobarea prin hotărâre de către Consiliul Local.

⁵ cf. *Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 47, alin.(5)

⁶ cf. *Legii nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, art. 48, alin.(2)

Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile prezentului regulament.

Dacă în momentul cererii prelungirii valabilității autorizației de construire, emise anterior intrării în vigoare a P.U.G., lucrările sunt în curs de execuție, atunci nu se aplica retroactiv regulamentul de față. Excepție de la acestea fac cazurile în care, între timp, au apărut zone de protecție ale altor obiective ce nu erau marcate/semnalate anterior pe planuri, și care necesită o atenție deosebită, fără afectarea propriu-zisă a lucrărilor:

- În cazul în care construcția se află în sit sau în zona de protecție a siturilor arheologice reperate în conformitate cu legislația în vigoare respectiv O.G. nr. 43/2000 modificată și adăugită, în cazul descoperirii a unor materiale arheologice, în timpul realizării lucrării de construcție, se impune semnalarea acesteia în 72 de ore la Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Ialomița, și la Direcția Județeană pentru Cultură Ialomița.
- În cazul obiectivelor ce generează zone de protecție și care nu au respectat distanțele minime impuse prin lege față de alte teritorii protejate se impune obținerea punctului de vedere de la Direcția de Sănătate Publică Ialomița.

Dacă în momentul cererii prelungirii valabilității autorizației de construire, emise anterior intrării în vigoare a P.U.G., lucrările nu sunt în curs de execuție, atunci se aplica retroactiv regulamentul de față. Se prezintă mai jos cazuri exemplificative în acest sens în care, între timp, au apărut zone de protecție ale altor obiective ce nu erau marcate/semnalate anterior pe planuri, și care necesită o atenție deosebită:

- În cazul în care construcția se află în sit sau în zona de protecție a siturilor arheologice reperate se vor întreprinde următoarele:
 - Prelungirea autorizării de construire este condiționată de obținerea avizului serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- În cazul obiectivelor ce generează zone de protecție și care nu au respectat distanțele minime impuse prin lege față de alte teritorii protejate se impune obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică Ialomița.

În cazul fermelor deținătoare de animale care își desfășoară activitatea în zona de nord a comunei, pe terenurile marcate prin documentația anterioară ca zonă de unități agricole, se oferă posibilitatea de creștere a animalelor, prin noul regulament, **cu condiția ca zonele de protecție generate de astfel de activități să nu afecteze teritoriile protejate învecinate.** Unitățile industriale, obiectivele sau activitățile situate, conform cu noul regulament, în zona unităților agrozootehnice, își vor amplasa obiectivele pe teren ținând cont astfel de distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății

populației, în conformitate cu *Ordinul nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*

Unitățile industriale, obiectivele sau activitățile agricole și zootehnice situate, conform cu noul regulament, în zonele specifice marcate în planșa 3.1 *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*, își vor amplasa obiectivele pe teren ținând cont astfel de distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, în conformitate cu *Ordinul nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.*

1.3.6. Implementarea Planului Urbanistic General

În vederea asigurării implementării Planului Urbanistic General, se vor respecta prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice ale dezvoltării urbanistice ale comunei Roșiori.

Corelat cu obiectivele strategice și cu proiectele pe axe prioritare, se identifică următoarele programe cu proiecte specifice prioritare, pentru comuna Roșiori pentru următorii 10 ani:

PROGRAM DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A INFRASTRUCTURII

- Proiect de realizare și amenajare a trotuarelor/ aleilor pietonale;
- Proiect de asfaltare a tuturor drumurilor sătești;
- Proiect de amenajare a stațiilor de transport în comun;
- Proiect de dezvoltare a infrastructurii de acces spre exploatațile agricole;
- Proiect de înființare a rețelei de canalizare;
- Proiect de extindere a infrastructurii de alimentare cu apă;
- Proiect de realizare a stației de epurare și tratare a apelor uzate.

PROGRAM DE CREȘTERE A GRADULUI DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AL CETĂȚENILOR

- Proiect de modernizare al iluminatului public;
- Proiect de amenajare și dotare a centrului de situații de urgență;
- Proiect de extinere a sistemului de monitorizare video a locurilor publice cu infraționalitate ridicată;

PROGRAM DE CREȘTERE A CALITĂȚII PROCESULUI EDUCAȚIONAL

- Proiect de înființare a unui after-school;
- Proiect de construire a unui sediu BiblioNet;
- Proiect de realizare a unor cursuri de constientizare și motivare ocupațională;
- Proiect de amenajare a curților interioare ale unităților de învățământ;
- Proiect de reabilitare, modernizare și dotare a unităților educaționale;

PROGRAM DE DEZVOLTARE CULTURALĂ A COMUNEI

- Proiect de reabilitare și dotare a Căminului Cultural;

- Proiect de continuare și dezvoltare a evenimentului local și organizarea de acțiuni festive cu prilejul zilelor comunei „Roșiori Fest”;
- Proiect de reabilitare a clădirilor de patrimoniu;
- Proiect de amenajare a zonelor de agrement;
- Proiect de modernizare a stadionului;
- Proiect de înființare a unor ateliere de creație pentru copiii din comună;
- Proiect de promovare a identității locale;
- Proiect de construire sală de sport;

PROGRAM DE DEZVOLTARE A SERVICIILOR DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- Proiect de înființare a unui centru social pentru vârstnici;
- Proiect de promovare a utilizărilor produselor naturiste în detrimentul celor care au în componență diferite substanțe nocive organismului;
- Proiect de promovare a unui stil de viață sănătos, a unei nutriții echilibrate, de combatere a consumului de tutun și alcool;

PROGRAM DE DEZVOLTARE A AGRICULTURII

- Proiect de înființare a unui punct de colectare a produselor lactate;
- Proiect de înființare a unor silozuri pentru depozitarea cerealelor;
- Proiect de înființare a perdelelor de protecție;
- Proiect de înființare a unei piețe agroalimentare și amenajarea unui obor pentru animale;
- Proiect de reabilitare a sistemului de irigații;
- Proiect de dezvoltare a sectorului de legume-fructe;
- Proiect de constituire și funcționare a grupurilor de acțiune locală (G.A.L.);
- Proiect de contruire a unui pod în extravilan peste canalul de irigații;

PROGRAM DE DIVERSIFICARE A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

- Proiect de atragere a investitorilor;
- Proiect de organizare de campanii de informare pentru accesarea fondurilor nerambursabile;
- Proiect de promovare a parteneriatelor de tip public-privat;
- Proiect de identificare și simulare de noi afaceri în mediul rural;
- Proiect de accesare a programelor europene de finanțare pentru mediul economic, pentru creșterea competitivității economice și pentru crearea locurilor de muncă;
- Proiect de accesare a programelor guvernamentale pentru încurajarea tinerilor fermieri și a micilor întreprinzători;

PROGRAM DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A SISTEMULUI DE COLECTARE SELECTIVĂ A DEȘEURILOR

- Proiect de sprijinire a operatorului de salubritate prin identificare în comun a soluțiilor optime privind managementul deșeurilor;
- Proiect de extindere a serviciilor de colectare a deșeurilor;
- Proiect de dezvoltare a infrastructurii necesare pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

- Proiect de desfășurare de campanii de educație și conștientizare a populației cu privire la importanța colectării selective a deșeurilor;
- Proiect de amenajare a spațiilor publice cu pubele de gunoi;
- Proiect de conștientizare a agenților economici cu privire la importanța și procedurile de colectare selectivă a deșeurilor;
- Proiect de dotare cu utilaje și echipamente pentru serviciul de gospodărie comunală și salubritate;

PROGRAM DE UTILIZARE A ENERGIILOR ALTERNATIVE

- Proiect de utilizare a energiei din surse alternative pentru iluminatul public;
- Proiect de realizare a campaniilor de informare și conștientizare a populației;
- Proiect de utilizare a energiei din surse alternative pentru clădirile publice (primărie, cămin cultural, școală, grădiniță, dispensar);

PROGRAM DE CONSERVARE ȘI PROTEJARE A CADRULUI NATURAL

- Proiect de amenajare a spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii;
- Proiect de organizare de campanii de ecologizare a cadrului natural;
- Proiect de realizare de acțiuni de ecologizare prin plantarea de arbori;

PROGRAM DE DEZVOLTARE A RESURSELOR UMANE DIN ADMINISTRAȚIE

- Proiect de instruire și formare continuă a personalului;

PROGRAM DE ACTUALIZARE, ACHIZIȚII ȘI MODERNIZĂRI ÎN COMUNĂ

- Proiect de reactualizare P.U.G. al comunei Roșiori;
- Proiect de achiziționare a unor noi utilaje pentru dezapeziri, întreținerea drumurilor;
- Proiect de modernizare și dotare a sediului primăriei;
- Proiect de extindere și modernizare a cimitirului comunal.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.).

Pentru zonele menționate anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de Urbanism.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt permise cu condiții următoarele utilizări:

- rețele tehnico-edilitare amplasate conform studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc.).

Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume:– terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;– cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;– cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;– terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;
- b) terenuri cu destinație forestieră, și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- c) terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;
- d) terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;

- e) terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.⁷

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.⁸

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenuri agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea), terenuri vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.^{9 10}

Organizarea și amenajarea teritoriului agricol are ca sarcină crearea condițiilor pentru o mai bună folosire a terenurilor în scopul producției agricole și se execută pe bază de studii și proiecte la cererea proprietarilor, rezolvându-se următoarele probleme:¹¹

- a) corelarea dezvoltării agriculturii din zonă cu celelalte activități economice și sociale, stabilind măsuri care să conducă la creșterea producției agricole și la exploatarea în ansamblu a teritoriului;
- b) gruparea prin comasare a terenurilor pe proprietari și destinații în concordanță cu structurile de proprietate și cu formele de cultivare a pământului, rezultate în urma asocierilor, stabilirea perimetrelor fiecărei proprietăți, comasând terenurile dispersate și rectificând hotarele nerațional amplasate;
- c) elaborarea de studii și proiecte de organizare și amenajare a exploataților agricole;

⁷ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.2, lit. d);

⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism", art.3

⁹ cf. Ghidului privind elaborare și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, art.3

¹⁰ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.2, alin. a)

¹¹ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.104

- d) stabilirea rețelei drumurilor agricole ca o completare a rețelei de drumuri de interes general, integrate în organizarea și amenajarea de ansamblu a teritoriului, în scopul efectuării transportului producției și accesului mașinilor agricole necesare procesului de producție.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z. pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.¹²

Necesitatea extinderii localității poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Întrucât terenurile agricole, mai ales cele de calitate superioară (clasa I și II), reprezintă o resursă naturală necesară vieții, se va urmări ca extinderea intravilanului să nu intervină negativ asupra activității agricole desfășurate în comună., Legea fondului funciar nr. 18/1991 cuprinzând interdicții și condiționări privind utilizarea acestora.

Amplasarea construcțiilor de orice fel, pe terenuri agricole din extravilan, 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.**¹³

Prin excepție, pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:¹⁴

- a. care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- b. care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c. care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- d. de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- e. anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole¹⁵

¹² cf. *Legii 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, Art.47¹, alin.(1)

¹³ cf. *Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.92, alin.(1)

¹⁴ cf. *Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.92, alin.(2)

¹⁵ cf. *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, pct. 4 din anexa nr. 2

- f. specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;
- g. cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- h. pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;
- i. infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Pe **terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate**, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, doar construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.¹⁶

Pajiștile sunt, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bunuri de interes național.¹⁷

- a. Pajiștile proprietate publică și privată a statului și pajiștile comunale care fac parte din domeniul privat al statului și se află în administrarea Consiliului Local
- b. Pajiștile în indiviziune care, fie prin lege, fie prin efectul actelor de proprietate sau acordul ulterior al coproprietarilor, se folosesc în comun în cadrul asociațiilor de pășunat constituite de către aceștia;
- c. Pajiștile situate în zonele inundabile ale râurilor și care sunt folosite numai în timpul prielnic pășunatului, aparținând domeniului public al statului;
- d. Pajiștile proprietate privată a comunelor, orașelor sau, după caz, a municipiilor, aflate în administrarea primăriilor, provenite din fostele izlazuri comunale, pajiști și terenuri arabile, care s-au aflat în folosința cooperativelor agricole de producție;
- e. Pajiștile comunelor, orașelor sau, după caz, ale municipiilor, aflate în administrarea primăriilor, provenite din fostele izlazuri comunale, transmise unităților agricole de stat;
- f. Alte suprafețe de pajiști proprietate privată, declarate de către agricultori Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură în anul 2007.

¹⁶ cf. *Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art 92, alin.(3)

¹⁷ cf. *Legii 214 din 15.11.2011 pentru organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor*, art.1

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor din extravilanul localităților¹⁸. Sunt supuse regimului de organizare, administrare și exploatare următoarele categorii de pajiști: ¹⁹

- pajiști proprietate publică a statului, administrate de Agenția Domeniilor Statului, denumită ADS;
- pajiști proprietate publică a comunelor, orașelor, municipiilor și a municipiului București, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajiști proprietate privată a statului, administrate de ADS;
- pajiști proprietate privată a comunelor, orașelor, municipiilor și a municipiului București, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajiști proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- pajiști proprietate publică a statului, administrate de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva.

Prin excepție de la paragraful anterior, **scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan** se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru: ²⁰

- a. amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- b. înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
- c. instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
- d. lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- e. operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țiteiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țitei și resurse minerale naturale;
- f. reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
- g. Lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

¹⁸cf. O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(2)

¹⁹cf. O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.3

²⁰cf. O.U.G nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(3)

Excepțiile prevăzute mai sus la lit. a), c) și d) se realizează cu obligația ca beneficiarul suprafeței scoase definitiv din circuitul agricol al pajiștilor permanente situate în extravilan să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol. Aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până la echivalarea suprafeței de pajiști din România²¹. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se aprobă scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz.^{22 23}

Excepțiile prevăzute mai sus la lit. b) se realizează cu obligația ca beneficiarul pajiștilor permanente situate în extravilan, scoase definitiv din circuitul agricol, să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă definitiv din circuitul agricol. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se aprobă scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național să nu scadă, după caz.²⁴

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști situate în extravilanul localităților pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute mai sus se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, prevederilor Legii nr. 18/1991, precum și cu respectarea dispozițiilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente.²⁵

Schimbarea categoriei de folosință a pajiștilor permanente, astfel cum a fost înregistrată la data de 1 ianuarie 2007, în alte categorii de folosință este interzisă.²⁶

În cazul înstrăinării pajiștilor prevăzute mai sus la lit. d) și e), noul proprietar este obligat să mențină categoria de folosință a terenului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.²⁷

Legea fondului funciar nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcțiilor care servesc activităților agricole (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole).

Pe de altă parte, prevederile Legii 50/1991, Cap.I, art.3, lit.h),), corelată cu Legea fondului funciar nr. 18 din 19.02.1991, limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. Astfel, pe terenurile agricole din extravilan, pot fi autorizate fără a primi o delimitare ca trup a localității, numai construcțiile care servesc activităților agricole – anexele gospodărești ale

²¹ cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art. 4 alin. (1)

²² cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art. 4 alin.(1)

²³cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(4)

²⁴cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(5)

²⁵cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(7)

²⁶cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5[^]3, alin.(1)

²⁷ cf. O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.8

exploatațiilor agricole. În această categorie, nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.²⁸

Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan se aprobă după cum urmează:²⁹

- a. prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole de până la 1 ha, inclusiv;
- b. prin decizie a directorului direcției pentru agricultură județene, pentru terenurile agricole în suprafață de până la 100 ha, inclusiv, cu avizul structurii de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- c. prin hotărâre a Guvernului, pentru terenurile agricole a căror suprafață depășește 100 ha, inițiată de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile ale persoanelor juridice, în alte categorii de folosință agricolă, se poate face cu avizul organelor agricole de specialitate județene, numai în următoarele cazuri:³⁰

- a. terenurile arabile situate în zonele de deal, ce constituie enclave din masivele de vii și livezi, din podgoriile și bazinele pomicole consacrate, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pot fi transformate în plantații viticole și pomicole;
- b. terenurile arabile din zonele de șes, necesare completării masivelor viticole destinate pentru struguri de masă și stafide, și bazinele pomicole, stabilite de organele de specialitate ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pot fi transformate în plantații viticole și pomicole;
- c. terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate și transformate în plantații viticole și pomicole;
- d. terenurile înregistrate la arabil, situate în zonele de deal și munte pe pante nemecanizabile, afectate de eroziune de suprafață și adâncime, de alunecări active sau semistabilizate, care nu mai pot fi ameliorate și menținute la această folosință, se pot amenaja și transforma în pajiști permanente;
- e. terenurile arabile situate în albiile râurilor și a Dunării, care nu pot fi folosite rentabil pentru alte destinații agricole, pot fi amenajate în bazine piscicole.

Schimbarea folosinței terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor se face cu acordul Comisiei Naționale a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice.

²⁸ cf. *Ordinului M.L.P.A.T. (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*, art.3

²⁹ cf. *Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.94

³⁰ cf. *Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.77

Autoritățile administrației locale ale comunei Roșiori vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

În aceste condiții, luarea deciziilor cu privire la **construibilitatea terenurilor agricole din extravilan** va avea în vedere:

▪ **Utilizări permise**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TA – Terenuri agricole;*

▪ **Utilizări permise cu condiții**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise cu condiții conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TA – Terenuri agricole;*

▪ **Utilizări interzise**

- toate tipurile de construcții și amenajări interzise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TA – Terenuri agricole;*

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe **terenurile agricole din intravilan** este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specific localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament³¹.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.³²

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea obiectivelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, împreună cu Consiliul Local al comunei Roșiori pentru dezvoltarea spațială a localității și implicit ocuparea rațională a terenurilor.

³¹ cf. *Ordinului pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - G.M. - 007 - 2000*

³² cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.4*

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate. Intravilanul existent a localității este cel evidențiat prin documentația tip P.U.G. avizată anterior.³³

Intravilanul localităților este cel existent la data de 1 ianuarie 1990, evidențiat în cadastrul funciar; el poate fi modificat numai în condițiile legii.³⁴

Limita intravilanului cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesitățile reale și pentru care autoritățile publice își asumă extinderea echipării tehnico-edilitare.³⁵

Astfel limita propusă a intravilanului localității este compusă din:

- Suprafața intravilanului reglementat anterior prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. ;
- Suprafața intravilanului aprobat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Suprafețele terenurilor introduse în intravilan prin documentațiile de urbanism de tip P.U.Z.;
- Suprafețele terenurilor introduse/scoase în/din intravilan, și identificate în urma discuțiilor avute cu părțile interesate/implicate în procesul de elaborare a documentației: administrația locală, instituțiile publice, organizațiile, persoanele fizice/juridice etc.
- Suprafețele terenurilor introduse/scoase în/din intravilan în baza reglementărilor ce reies din studiile de fundamentare, întocmite conform *Ordinului 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, sau a altor studii de specialitate, suplimentare, cerute din partea instituțiilor specializate, ce dețin atribuțiile avizării lucrării.

▪ **Utilizări admise**

- toate tipurile de construcții și amenajări admise conform zonei funcționale în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului IV – Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan;*

▪ **Utilizări admise cu condiționări**

- toate tipurile de construcții și amenajări admise cu condiționări conform zonei funcționale în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului IV – Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan;*

▪ **Utilizări interzise**

³³ cf. *Ordinului MLPAT (actual MDRAP) nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism"*- G.M. - 007 - 2000, art.4

³⁴ Cnf. *Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.98

³⁵ cf. *Ordinului MLPAT (actual MDRAP) nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism"*- G.M. - 007 - 2000, art.4

- toate tipurile de construcții și amenajări interzise conform zonei funcționale în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului IV – Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan;*

2.1.3. Suprafețe împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.³⁶

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.³⁷

De asemenea, acesta include și³⁸:

- sedii administrative;
- cabane;
- fazanerii;
- păstrăvării;
- crescătorii de animale de interes vânătoresc;
- drumuri și căi ferate forestiere de transport;
- spații industriale;
- alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
- terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.³⁹

Termenul pădure include:⁴⁰

- a) terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;

³⁶ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.35

³⁷ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.1, alin.(1)

³⁸ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.1, alin.(1)

³⁹ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.2, alin. (1)

⁴⁰ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.2, alin. (2)

- d) terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e) plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute la paragraful anterior.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.⁴¹ Astfel, intravilanul propus al comunei Roșiori nu se extinde pe suprafețele împădurite, iar asupra drumurilor forestiere nu se intervine prin propuneri de modernizare a profilului, păstrându-se caracterul de întreținere forestieră.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.⁴²

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă⁴³. În mod excepțional este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională.⁴⁴

Folosirea definitivă sau folosirea temporară a terenurilor forestiere în alte scopuri decât silvice se aproba de organul silvic județean, până la 1 ha, de Ministerul Mediului, pentru terenurile în suprafață de până la 100 ha, și de Guvern, pentru cele ce depășesc aceasta suprafață.⁴⁵

Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective⁴⁶:

- exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
 - o Resursele minerale care fac obiectul prezentei legi sunt: cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale

⁴¹ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.7, alin.(4)

⁴² cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism*, art.5, alin.(1)

⁴³ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.35

⁴⁴ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.36

⁴⁵ cf. *Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, art.95

⁴⁶ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.37, alin.(1)

terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare;

- obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, cimitirele aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil, pontoane plutitoare și adăposturi pescărești pentru pescari constituiți în asociații;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- surse și rețele de apă și de canalizare, inclusiv ape minerale, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes național și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, monumente istorice, centre de management integrat al deșeurilor, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Amplasarea obiectivelor prevăzute anterior se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:⁴⁷

- construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
- suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 mp în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 mp, dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

Cabanele și construcțiile destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.⁴⁸

⁴⁷ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 - Codul silvic*, art.37, alin.(2)

⁴⁸ cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism*, art.5, alin.(2)

Pentru terenurile scoase din circuitul silvic în condițiile Codului Silvic, obiectivele enumerate mai sus pot fi realizate numai după elaborarea, avizarea și aprobarea documentației tip P.U.Z. pentru introducerea teren în intravilan în condițiile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.⁴⁹

În aceste condiții, luarea deciziilor cu privire la **construibilitatea terenurilor împădurite din extravilan** va avea în vedere:

▪ **Utilizări permise**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TF – Terenuri forestiere;*

▪ **Utilizări permise cu condiții**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise cu condiții conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TF – Terenuri forestiere;*

▪ **Utilizări interzise**

- toate tipurile de construcții și amenajări interzise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TF – Terenuri forestiere;*

2.1.4. Resursele subsolului

Substanțele minerale utile⁵⁰ ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

Conform Adresei nr. 300.177 din 08.02.2017, furnizată de Agenția Națională pentru Resurse Minerale, pe suprafața comunei Roșiori, nu sunt emise licențe de exploatare sau exploatarea substanțelor minerale utile și nici nu au fost emise acorduri de concesiune petrolieră de exploatare-dezvoltare-exploatare.

⁴⁹ Idem., art.37, alin.(11)

⁵⁰ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.6*

Alte resurse ale subsolului existente în comuna Roșiori sub formă de zăcăminte de petrol și petrol cu gaze naturale și altele, nu există.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Ialomița sau Consiliul Local al comunei Roșiori, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică Consiliului Județean Ialomița prin ordinul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.⁵¹

- **Utilizări permise**
 - Nu este cazul;
- **Utilizări permise cu condiții**
 - Nu este cazul;
- **Utilizări interzise**
 - Nu este cazul.

2.1.5. Resursele de apă și platforme meteorologice

În scopul asigurării protecției albiilor și malurilor, în zonele de protecție ale cursurilor de apă, se instituie interdicție de construire și se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale acestor ape. Excepție fac însă zonele care au lucrări de consolidare și amenajare a malurilor (lucrări de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, lucrări de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor), care pot obține autorizație numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Zonele de protecție sanitară se delimitează de

⁵¹ cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism*, art.6, alin.(1)-(4)

către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.⁵²

Zona de protecție sanitară a captărilor de apă se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei (max. 100 m amonte, 25 m aval de prize și 25 m lateral H.G.R. nr. 101/97).

În funcție de lățimea cursului de apă, se instituie următoarele **zone de protecție**⁵³:

Lățimea cursului de apă	Sub 10 m	10-50 m	Peste 51 m
Lățimea zonei de protecție	5 m	15 m	20 m

▪ **Utilizări permise**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape;*

▪ **Utilizări permise cu condiții**

- toate tipurile de construcții și amenajări permise cu condiții conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape;*

▪ **Utilizări interzise**

- toate tipurile de construcții și amenajări interzise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape.*

2.1.6. Suprafețe acoperite de ape (bălți, lacuri, râuri)

Conform adresei obținute de la Administrația Națională “Apele Române” Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița – Sistemul de Gospodărirea Apelor Ialomița – cu nr. 6266/11.01.2017 pe raza Comunei Roșiori A.N. Apele Române nu deține ape de suprafață, subterane sau amenajări hidrotehnice.

Zonele de protecție prevăzute de art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările și modificările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, care trebuie figurate obligatoriu pe planuri, se instituie pentru albia minoră a cursurilor de apă.

⁵² cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.7, alin.(1)-(4)*

⁵³ cf. *Anexei 2 a Legii Apelor Române nr. 107/25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;*

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice conform Legii Apelor nr. 107/1996, sunt:

Tabel 1 – Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

Sursa: Legea 107/1996 Legea Apelor

Conform adresei obținute, pe teritoriul U.A.T. Roșiori nu există amenajări hidrotehnice aflate în administrarea A.N. Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița.

În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Fac excepție de la aceste prevederi, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucrările efectuate în zona inundabilă se vor executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Dreptul de folosință a apelor de suprafață sau subterane, inclusiv a celor arteziene, se stabilește prin autorizația de gospodărire a apelor și se exercita potrivit prevederilor legale. Acest drept include și evacuarea, în resursele de apă, de ape uzate, ape din desecări ori drenaje, ape meteorice, ape de mina sau de zăcământ, după utilizare.⁵⁴

Apele de suprafață sau subterane pot fi folosite liber, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a calității apelor, pentru băut, adăpat, udat, spălat, îmbăiat și alte trebuințe gospodărești, dacă pentru aceasta nu se folosesc instalații sau se folosesc instalații de capacitate mica de până la 0,2 litri/secunda, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriilor proprii.⁵⁵

Satisfacerea cerințelor de apă ale populației are prioritate față de folosirea apei în alte scopuri. De asemenea, au prioritate, față de alte folosințe, alimentarea cu apă pentru animale, refacerea rezervei intangibile de apă după incendii, precum și debitele necesare menținerii echilibrului ecologic al habitatului acvatic.⁵⁶

Restrângerea utilizării apei potabile pentru populație, în folosul altor activități, este interzisă.⁵⁷

⁵⁴cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, art.9, alin.(1)

⁵⁵cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, art.9, alin.(2)

⁵⁶cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, art.10, alin.(1)

⁵⁷cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, art.10, alin.(2)

În aceste condiții, luarea deciziilor cu privire la **construibilitatea terenurilor aflate permanent sub ape din extravilan** va avea în vedere :

- **Utilizări permise**
 - toate tipurile de construcții și amenajări permise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape;*
- **Utilizări permise cu condiții**
 - toate tipurile de construcții și amenajări permise cu condiții conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape;*
- **Utilizări interzise**
 - toate tipurile de construcții și amenajări interzise conform zonei în care se încadrează, având în vedere prescripțiile *Capitolului V – Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan, TH – Terenuri aflate permanent sub ape.*

2.1.7. Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate

Aria naturală protejată⁵⁸ este o zonă definită geografic exact delimitată, zonă terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită.

Siturile Natura 2000 protejează un complex important de ecosisteme cum ar fi zone umede și păduri limitrofe acestora, fiind un mediu propice pentru dezvoltarea speciilor de floră și faună sălbatică.

Pe teritoriul administrativ al comunei Roșiori nu se identifică zone natural protejate.

De asemenea, pentru a proteja punctele cheie de percepție a peisajului natural și antropic, este interzisă amplasarea oricăror elemente mobile sau imobile în punctele și direcțiile de percepție reprezentate în **Planșa 3.1 : Reglementări urbanistice – Zonificare, scara 1:5.000.**

2.1.8. Zone construite protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)

Patrimoniul cultural național construit⁵⁹ este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri culturale mobile și imobile care prezintă valoare deosebită din punct de vedere arheologic, istoric,

⁵⁸ cf. *Ordonanței de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, art.2*

⁵⁹cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.9 și Ordonanței nr. 68 din 26 august 1994 privind protejarea patrimoniului cultural național*

arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice, ansambluri istorice și rezervații de arhitectură) și în zonele lor de protecție, se va face cu avizul Direcției Județene de Cultură Ialomița (pentru monumentele, ansamblurile istorice, rezervațiile de arhitectură sau siturile arheologice clasa B), respectiv cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național (pentru monumentele, ansamblurile istorice, rezervațiile de arhitectură sau siturile arheologice clasa A).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al Ministrului Culturii și Cultelor.⁶⁰

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute anterior.⁶¹

Pe teritoriul administrativ al comunei Roșiori nu se regăsește niciun monument clasat cu valoare națională sau universală sau reprezentativ pentru patrimoniul cultural local, nici situri arheologice înregistrate în Repertoriul Arheologic Național.

Conform „*Studiului de fundamentare privind delimitarea siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al comunei Roșiori, județul Ialomița*”, pe teritoriul comunei Roșiori, în urma cercetărilor de specialitate au fost identificate și s-au delimitat un număr de 3 situri arheologice propuse pentru clasare în L.M.I. și R.A.N.

⁶⁰cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.9, alin.(1)-(3)

⁶¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.9, alin.(1)-(3)

Tabel 2 –Lista siturilor arheologice propuse să fie incluse în Repertoriul Arheologic Național

Nr. crt.	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Datare
1.	„Vest lac Chiroiu I”		Așezare deschisă	Sat ROȘIORI Comuna ROȘIORI	Epoca Romană, sec. IV p. Chr.
2.	„Vest lac Chiroiu I”		Așezare deschisă	Sat ROȘIORI Comuna ROȘIORI	Epoca Medievală Timpurie, sec.VIII-X, p.Chr.
3.	<i>Tumulul I</i>			Sat ROȘIORI Comuna ROȘIORI	-

Sursa: Studiu de fundamentare privind delimitarea siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție

▪ Zonele de protecție ale monumentelor

Pentru protejarea acestor obiective cu valoare deosebită se va institui un regim de protecție strictă cu caracter permanent, prin zonele delimitate⁶² în conformitate cu *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare*.

Zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt reprezentate chiar de suprafața delimitată prin punctele/coordonatele arheologice identificate amplasate în coordonate stereo `70 ce definesc limitele acestora, informațiile fiind furnizate prin studiul de fundamentare „*Studiu de fundamentare privind delimitarea siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al comunei Roșiori, județul Ialomița*”.

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

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socio-culturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

2.2.1. Zone expuse la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.⁶³

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

- *Riscurile hidrografice*: inundații;
- *Riscuri climatice*: inundații;
- *Riscuri geomorfologice*: alunecări de teren, tasări de teren, prăbușiri de teren;

Pe baza observațiilor din teren, din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate în comuna Roșiori s-au delimitat zone cu restricții din punct de vedere al constructibilității, zone în care amplasarea unor viitoare construcții va fi tratată corespunzător. Aceste zone și restricțiile aferente sunt:

⁶² Pentru delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor, vezi *Planșa 3.1 – Reglementări urbanistice – Zonificare*

⁶³ cf. *Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea ”Regulamentului General de Urbanism”, art.10*

Zone afectate de cutremure de pământ

- La amplasarea construcțiilor în zonele cu linii tectonice se va lua în considerare comportarea construcțiilor la seism din zonele adiacente;
- Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate, distanțele dintre clădiri, regimul de înălțime, sistemul tehnic constructiv, tipul fundațiilor și adâncimea de fundare sunt diferite de la o zonă la alta și ele se stabilesc pe baza proiectelor executate de către specialiști atestați;
- Funcție de condițiile geotehnice specifice pe zone, proiectarea construcțiilor ce urmează a se executa sau a construcțiilor existente ce necesită lucrări de consolidare se va face în conformitate cu prevederile normativului P 100/2013 și a O.G. nr. 20/1994.

Zone afectate de fenomene de inundabilitate

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă, baraje și lacuri de acumulare, canale de derivație hidrotehnică și iazuri de decantare, impuse de Apele Române⁶⁴;

Zone afectate de fenomene de instabilitate

- Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu este afectat de eroziuni și alunecări de teren active);
- În vederea construirii pe loturile dispuse într-o zonă secată în prezent, dar unde au existat lacuri, vor fi necesare lucrări speciale, ce se vor executa pe baza unor studii detaliate (în adâncime fiind prezente cu siguranță pământuri măloase). Aceste terenuri vor fi încadrate în categoria celor cu restricții și amenajări;
- Se acceptă însă în cele mai multe cazuri fundarea directă a construcțiilor (respectând nu numai STAS 3300/2-85, ci și prevederile NP 112/2004 și NP 126/2008), adâncimea de fundare fiind însă condiționată de grosimea umpluturilor și nivelul freaticului;
- Presiunile convenționale de bază pentru aceste pământuri variază între 150 – 300 kPa - pentru pământurile fine;
- Local se impune fundarea pe perne de balast sau piloți, în cazul unor umpluturi sau maluri cu grosimi considerabile și construcții cu regim ridicat de înălțime;
- Apa subterană este prezentă în teren în general, ca mediu acvifer freatic discontinuu, la adâncimi ce variază între 5,00 - 10,00 m adâncime; cotele de prezență ale apei subterane condiționează executarea unor spații utilizabile în subteran;
- La proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia și anume:
 - o terenuri cu restricție pentru construit – unde nu se recomandă amplasarea unor construcții și anume în interiorul unor perimetre de protecție (ale surselor de apă, rețele electrice de înaltă și medie tensiune, căi ferate etc.).

⁶⁴ Zonele de protecție ale cursurilor de apă din comuna Roșiori sunt specificate în *Memoriu General*, la *Capitolul II – Stadiul actual al dezvoltării – Subcapitolul 2.9. Echipare edilitară – Gospodărirea apelor*

- terenuri construibile, însă cu amenajări specifice - parte din intravilanul comunei (unde există deja construcții) și unde restricțiile sunt impuse de prezența unor monumente, cimitire etc. O altă restricție este impusă de executarea unor lucrări noi de regularizare ale canalelor pentru a elimina riscul inundabilității. Se vor putea amplasa construcții numai pe baza unor studii geotehnice pe bază de foraje, care pot să recomande măsuri de fundare sau constructive speciale.
- terenuri construibile, fără restricții – o parte a intravilanului, respectiv zone deja construite, stabile și fără inundații sau orice fel de restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente, fără măsuri constructive speciale.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.⁶⁵

▪ **Utilizări admise**

- Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc.);

▪ **Utilizări admise cu condiționări**

- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânza freatică agresivă;

▪ **Utilizări interzise**

- Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale protejate, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrări de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activității umane. *Riscurile tehnologice* industriale sunt fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și ale dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și poluarea aerului, apei sau solului. *Distanțele minime de protecție* între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se

⁶⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 1, Regulamentul General De Urbanism, art.10, alin.(1)

stabilesc prin normele sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apei, aerului și solului. *Servituțiile de utilitate publică* reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.⁶⁶

Categoriile de riscuri tehnologice sunt :

- Riscuri datorate activităților industriale și agrozootehnice (producerea, extragerea, depozitarea și transportul materialelor periculoase) ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului și solului.
 - Riscurile datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene, navale, feroviare) ca surse de zgomot și poluare;
 - Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, baraje, îndiguiri, viaducte etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.
- **Utilizări admise**
 - Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (paliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.);
 - **Utilizări admise cu condiționări**
 - Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituțiilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețelele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor absolute, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;
 - **Utilizări interzise**
 - Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin normele sanitare și de protecția mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibili și materiale explozibile etc..

2.2.3. Riscul antropic

Pe teritoriul comunei Roșiori nu se identifică zone ale infrastructurii feroviare.

2.2.4. Zone de protecție sanitară

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

⁶⁶ cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism"*, art.11

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.⁶⁷

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.⁶⁸

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.⁶⁹

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:⁷⁰

Table 3 – Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației

1. - Ferme de cabaline, până la 20 capete	50 m
2. - Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
3. - Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 capete	50 m
4. - Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
5. - Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
6. - Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
7. - Ferme de păsări, până la 1000 de capete	50 m
8. - Ferme de păsări, între 1001-5.000 de capete	200 m
9. - Ferme de păsări, între 5001-10.000 de capete	500 m

⁶⁷ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.2

⁶⁸ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.2

⁶⁹ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 9

⁷⁰ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11, alin.(1)

10. - Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
11. - Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete	100 m
12. - Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete	200 m
13. - Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
14. - Ferme de porci, între 51-100 de capete	200 m
15. - Ferme de porci, între 101-1.000 de capete	500 m
16. - Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
17. - Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
18. - Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
19. - Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
20. - Ferme și crescătorii de struți	500 m
21. - Ferme și crescătorii de melci	50 m
22. - Spitale veterinare	30 m
23. - Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
24. - Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
25. - Abatoare	500 m
26. - Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	200 m
27. - Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	50 m
28. - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai mult exploatații zootehnice, platforme comunale	500 m
29. - Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
30. - Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
31. - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	100 m
32. - Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
33. - Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite	150 m
34. - Stații de epurare de tip modular (containerizate)	50 m
35. - Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise	300 m
36. - Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
37. - Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
38. - Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
39. - Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
40. - Crematorii umane	1.000 m
41. - Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
42. - Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m

43. - Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
44. - Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
45. - Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m
46. - Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m
47. - Parcuri eoliene	1.000 m
48. - Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
49. - Rampe de transfer deșeuri	200 m

Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute în tabelul de mai sus, cu privire la pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută din *O.M.S. nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, la art. 15 alin. (2[^]1), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.⁷¹

- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la aliniatele anterioare, adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

Pentru obiective care nu se regăsesc în tabelul de mai sus și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie

⁷¹ cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art. 11, alin. (2)

în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor recomanda operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.⁷²

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.⁷³

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate. Obiectivele/ activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor precizate anterior.⁷⁴

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.⁷⁵

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile - limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:⁷⁶

- a. în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- b. în perioada nopții, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea amplasării locuințelor noi;
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;

⁷² cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 11 , alin.(3)

⁷³ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 12

⁷⁴ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.13

⁷⁵ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.14

⁷⁶ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.16

- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;
- plantarea intensivă a zonelor de protecție sanitară și constituirea acestora în perdele de protecție și zone tampon.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.3.1. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public*. În condițiile prezentului regulament, racordarea la colț a aliniamentului se va realiza printr-o teșitură de cel puțin 2,50 m pentru străzi cu unghiul de deschidere până la 100 de grade sau cu o curbă înscrisă în ea. Pentru străzile cu unghiuri mai mari de 100 de grade, aliniamentul va fi prevăzut numai cu racordare curbă.

În situațiile în care prezentul regulament prevede realinieri⁷⁷, *aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public*. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Regimul normal de grupare a construcțiilor, în cadrul întregii comune, va fi izolat. În mod excepțional, în comuna Roșiori, regimul construcțiilor va fi cuplat.

În cazul în care se va construi în afara regimului de aliniere reglementat prin prezentul regulament și nu există o documentație de urbanism de derogare de la prescripțiile zonei funcționale în care se încadrează prin P.U.G., construcția va fi demolată. Pentru aceste construcții, nu va fi permisă nici o reparație parțială sau totală la întreaga clădire menite să prelungească durata și soliditatea acestor clădiri, decât cu retragerea stabilită prin prezentul regulament.

Construcțiile amplasate la aliniament vor fi păstrate în stare bună și vor fi curate.

Orice teren pentru care se propune modificarea aliniamentului, nu va putea fi construit decât cu cedarea către domeniul public al comunei a porțiunii de teren și până la limita alinierii reglementate prin prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

2.3.2. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile vor fi amplasate față de limitele laterale, astfel:

- În zonele constituite ale satului amplasarea clădirilor trebuie să respecte specificul local, în acest caz cel dat de vecinătăți, astfel clădirea se va amplasa în mod izolat pe parcelă, fiind retrasă față de limitele laterale cu o distanță cel puțin egală cu

⁷⁷ Realinierea sunt prevăzute în cazul lărgirii circulațiilor existente

jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- În zonele de extindere sau în zonele noi reglementate clădirile noi se vor amplasa față de limitele laterale, de regulă, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Construcțiile vor fi amplasate față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m. Excepțiile vor fi tratate în zonele și subzonele funcționale detaliate în capitolul următor.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Orice proprietate va trebui să aibă acces direct la o stradă. Nu se va accepta ca o proprietate să aibă acces numai la un pasaj pietonal. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în primul paragraf sunt detaliate în prescripțiile specifice pentru zonele și subzonele funcționale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.⁷⁸

Se admit aleile carosabile din interiorul amplasamentului, pentru a asigura accesul la o proprietate, doar dacă lățimea aceluși acces respectă următoarele condiții:⁷⁹

- cu o bandă de circulație de **3,50 m** lățime pentru cele cu o lungime maximă de **10,00 m**;
- cu două benzi de circulație de **7,00 m** lățime pentru cele cu o lungime mai mare de **10,00 m**.

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și

⁷⁸ cf. G.M.-007-2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, art.25, alin. (1)-(4)

⁷⁹ cf. Regulamentului General De Urbanism din 27 iunie 1996 - Anexa nr. 4: Accese carosabile, 4.7.3

instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție.⁸⁰

De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploataării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat.⁸¹

Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:⁸²

- a) **drumuri publice** - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării; acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite;
- b) **drumuri de exploatare** – destinate satisfacerii nevoilor proprii de transport ale unor organizații socialiste de stat, cooperatiste, celorlalte organizații obștești sau altor persoane juridice și care sînt gospodărite de către organizațiile ce le au în administrare sau în proprietate;⁸³
- c) **drumuri de utilitate privată** - drumuri destinate satisfacerii cerințelor proprii de transport rutier și pietonal spre obiective economice, forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice, industriale și altele asemenea, de acces în incinte, ca și cele din interiorul acestora, precum și cele pentru organizările de șantier; ele sunt administrate de persoanele fizice sau juridice care le au în proprietate sau în administrare.

Din punct de vedere al circulației drumurile se împart în:⁸⁴

- a) **drumuri deschise circulației publice**, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;
- b) **drumuri de exploatare** – forestiere, petroliere, miniere, agricole, precum și alte drumuri, care sînt legate direct de rețeaua drumurilor publice;⁸⁵

⁸⁰ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.2, alin.(3)

⁸¹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.2, alin.(4)

⁸² cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.3

⁸³ cf. *Legii nr.13 din 26.07.1974 Legea drumurilor*, art.6, lit.b)

⁸⁴ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.4

⁸⁵ cf. *Legii nr.13 din 26.07.1974 Legea drumurilor*, art.7, lit.c)

- c) **drumuri închise circulației publice**, care cuprind acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces, precum și acele drumuri de utilitate publică închise temporar circulației publice.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:⁸⁶

- a) drumuri de interes național;
- b) drumuri de interes județean;
- c) drumuri de interes local.

Drumurile de **interes național**, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.⁸⁷

Drumurile de exploatare sînt cai rutiere construite sau amenajate în scopul gospodăririi fondului forestier și transportului materialului lemnos, cercetărilor geologice și accesului la exploatarea zăcămintelor de substanțe minerale utile, exploatarea și întreținerii sistemelor de hidroameliorații și irigații, culturilor agricole sau pentru legarea altor obiective cu rețeaua drumurilor publice.⁸⁸

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.⁸⁹

- **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- **Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1, *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*.
- **Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*.

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

⁸⁶ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.5

⁸⁷ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.11

⁸⁸ cf. *Legii nr.13 din 26.07.1974 Legea drumurilor*, art.11

⁸⁹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.14-17

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

Pentru **dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice** în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13,00 m pentru drumurile naționale, de minimum 12,00 m pentru drumurile județene și de minimum 10,00 m pentru drumurile comunale.

Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform prevederilor aliniatului anterior, **constituie prescripție tehnică imperativă** pentru organele administrației publice locale cu competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, **se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național**, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.⁹⁰

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.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, și variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru Drumuri Naționale – **22 m** din ax;
- Pentru Drumurile Județene – **20 m** din ax;
- Pentru Drumurile Comunale – **18 m** din ax.

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

Pentru drumurile de exploatare nu se prevăd zone de protecție.⁹¹

Intrările proprietăților, a căror fațadă este la liniile trotuarelor, nu pot avea scări de intrare așezate pe trotuare. Proprietarii sunt obligați a avea un gang, cu ușă de intrare în interiorul proprietății sale,

⁹⁰ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.19

⁹¹ cf. *Legii nr.13 din 26.07.1974 Legea drumurilor*, art.26

cu cel puțin 1,50 m de la trotuar; scările de intrare la orice clădire cu etaj, vor fi construite din material solid, având lățimea principală de cel puțin 1,40 m.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.1. Asigurarea echipării edilitare

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționare permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.⁹²

Autorizația executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.⁹³

▪ Utilizări admise

- Orice construcție și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

▪ Utilizări admise cu condiționări

- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați;

▪ Utilizări interzise

- Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli care nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesați..

2.5.1.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Toate construcțiile trebuie racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal în întreaga comună, în baza avizului de la Agenția de Mediu și de la Agenția Națională Apele Române se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Soluții individuale se admit doar în cazul trupurilor izolate, unde racordarea la rețeaua publică ar presupune costuri foarte mari. Astfel, în cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare⁹⁴ se aplică următoarele condiții:

⁹² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism", art.13

⁹³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism", art.13, alin.(1)

⁹⁴ cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a Apelor, art. 9

- Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;
 - o bazine etanșe vidanjabile sau cu stație de epurare compactă locală.⁹⁵
- Obținerea avizului Agenției de Mediu și Agenției Naționale a Apelor Române.

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- Să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați odată cu apele uzate;
- Să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, Art.2, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă.

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se va institui zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de **10 m**.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea *Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele

⁹⁵ cf. *Regulament-cadru din 20 martie 2007 al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare*, art.52, alin.(2)

asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, **10 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, **20 m** de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, **20 m** de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, **10 m** de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, **3 m**.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum **0,40 m** pe verticală.⁹⁶ În aceste zone de traversare, aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de **5 m**, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de **3 m** de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

În zonele de protecție sanitară enumerate mai sus, se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție și se recomandă plantarea intensivă cu vegetație înaltă, care să constituie o zonă tampon cu teritoriile protejate.

De asemenea, conform Ordinului nr. 227 din 31.03.2006 privind amplasarea și dimensionarea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, se instituie zonele de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, astfel :

Zona de protecție la canale:

Canale de irigații:

- canal de distribuție **2,00m;**
- canal de aducțiune **2,50 m;**
- canal de transport **3,00m;**

Canale de desecare:

- canale secundare și de ultim ordin **2,00m;**
- canale principale **2,00m;**
- canale colectoare **2,50 m.**

Zona de protecție se măsoară de la limita zonei de construcție.

⁹⁶ cf. H.G.R. 930/2005 pentru aprobarea *Normelor special privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.*

2.5.1.2. Alimentarea cu energie electrică

Toate rețelele electrice cu tensiunea nominală de 750kV, 400kV și 220 kV sunt rețele electrice de transport a energiei electrice și sunt în gestiunea Companiei Naționale de Transport a Energiei Electrice Transelectrica S.A., iar rețelele electrice cu tensiunea nominală de 110 kV, 20-6kV și 0,4kV se numesc rețele electrice de distribuție și sunt în gestiunea operatorului zonal de distribuție a energiei electrice sau a altor operatori economici.

i. Rețele electrice de distribuție a energiei electrice (tensiune nominală 110 kV, 20-6kV și 0,4kV)

Zonele de protecție și siguranță conform cu ”Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” din 2007 :

- Pentru liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetric față de axul liniei (în cazul LEA 20 kV existente, lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 24m);
- Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranța poate fi mai mare în funcție de natura obiectivelor din vecinătate, pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri de siguranță mai mari;
- Pentru posturile de transformare aeriene pe stâlpi, zona de protecție este delimitată de conturul fundației și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturile de transformare aeriene dotate cu echipament cu ulei, este zona extinsă în spațiu delimitată de distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

Distanțele de siguranță dintre liniile electrice aeriene existente în zonă și obiectivele învecinate sunt :

În cazul drumurilor județene sau comunale:

- Distanța minimă în plan vertical (traversare) între conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă a drumului va fi de 7m, iar în cazul drumurilor stradale sau de utilitate, distanța minimă va fi de 6m. În plan orizontal (apropiere) – stâlpii LEA 0,4 kV să rămână în afara zonei de protecție a drumului;
- Distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 20kV și partea carosabilă va fi de 7m, iar în plan orizontal (apropiere) distanța minimă va fi de 1m între conductorul extrem al LEA 20kV la deviație maximă și limita amprizei drumului.

În cazul clădirilor locuințe :

- Distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare al LEA 20kV și cea mia apropiată parte a clădirii va fi de 3m;

- Distanța maximă în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare la LEA 0,4kV cu conductoare neizolate și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 1m;
- Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA JT cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1m.

În prezent, comuna Roșiori este alimentată cu energie electrică din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare alimentate din LEA + LES 20 kV și 0,4 kV.

Posturile de transformare sunt de tip aerian. Consumatorii sunt alimentați din LEA 0,4kV, prin bransamente aeriene.

Iluminatul public se realizează din circuitele de iluminat ale LEA 0,4 kV.

Conform Legii nr.123 ”Energiei electrice și a gazelor naturale”, art.42 se interzice persoanelor fizice și juridice :

- Să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor fără avizul de amplasament din partea operatorului de transport și de sistem (OTS);
- Să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul OTS;
- Să depoziteze material pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul OTS;
- Să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice mod asupra acestora;
- Să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;
- Să limiteze sau să îngreudească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al OTS;
- Să desfășoare activități gen vânatoare, parașutism, planorism, parapantă în proximitatea rețelelor de transport.

Nu se permite transformarea terenului liber neconstruit al intravilanului localității în apropierea LEA menționate, pe tot traseul în zona de protecție și siguranță a acestora, în teren cu locuințe individuale și nici apariția unor drumuri care să subtraverseze LEA cu excepția celor existente DN, DJ, respective drumuri comunale de acces în satele componente.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ), amplasate sub liniile electrice aeriene sau în zona de protecție a acestora, se recomandă următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- Întocmirea unui proiect tehnic în vederea identificării soluției optime pentru protejarea zonelor de locuit existente;
- Devierea acestor trasee pe terenuri neconstruibile;
- Îngroparea rețelelor în subteran.

2.5.1.3. Alimentarea cu gaze naturale

Comuna Roșiori nu deține rețele de alimentare cu gaze naturale a locuințelor.

2.5.1.4. Telecomunicații

Pe teritoriul comunei Roșiori, există instalații de telecomunicații:

- Canalizații telefonice;
- Cabluri de fibră optică;
- Cabluri tc. Interurbane în săpătură;
- Cabluri tc. Aeriene montate pe stâlpi.

Reglementările de dezvoltare prevăzute în P.U.G. ca urmare a trecerii unor terenuri din extravilan în intravilan, au ca scop amenajarea și modernizarea drumurilor, asigurarea unei rețele de apă și canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale, construirea de noi obiective de utilitate publică.

Proiectarea obiectivelor noi și a rețelilor edilitare va respecta normativele în vigoare, care stabilesc distanțele minime pe verticală și orizontală, față de instalațiile de telecomunicații.

Conform avizului nr. 100/05/03/01/B/IL/0187 din 10.10.201, pentru obiectivele de investiții ale căror construcții depășesc înălțimea de 20 m, având în vedere că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiotelecomunicații speciale, se va stabili prin certificatul de urbanism obligația obținerii avizului/ acordului STS, inclusiv pentru aprobarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..

Pentru orice lucrare edilitară se impune solicitarea avizului Telekom și prezența delegatului din partea prestatorului pentru sondaje de identificare.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.6.1. Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona constituită a satelor

Întrucât zona constituită este foarte dens construită, suprafețele minime de constructibilitate ale terenurilor sunt conform minimului stabilit prin Regulamentul General de Urbanism.

Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute în tabelul următor, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Tabel 4 – Condiții minime de constructibilitate în zona constituită a comunei Roșiori

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	DESCHIDERE	OCUPAREA TERENURILOR
Front minim la stradă	Înșiruit	Nu se permite, nu este specific zonei	POT maxim pentru zone predominant rezidențiale rurale
	Cuplat	15,00 metri	

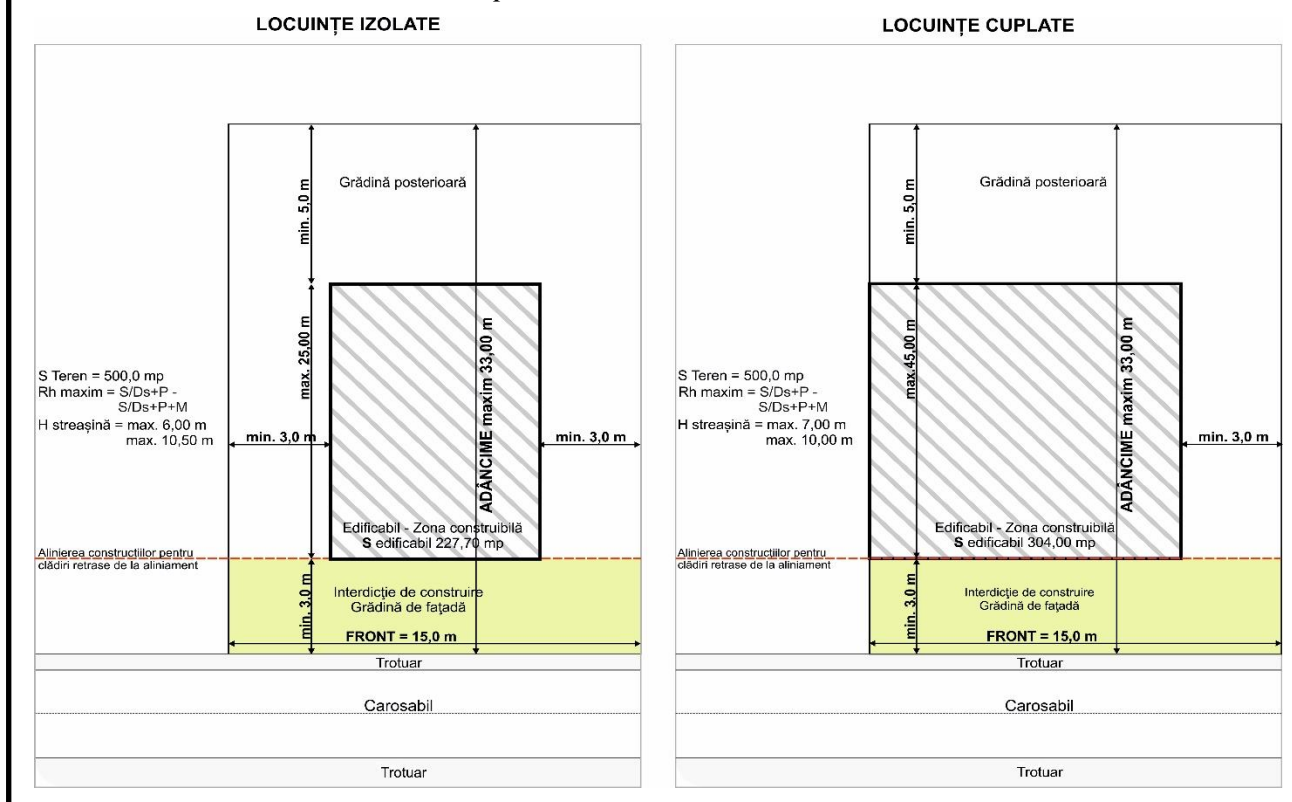
	Izolat	15,00 metri	(locuire cu dotări aferente) = 25%
Suprafață minimă	Înșiruit	Nu se permit, nu este specific zonei	
	Cuplat	500,00 mp	
	Izolat	500,00 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal, dar nu mai mult de 1/3		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°			

2.6.2. Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în enclave neconstruite

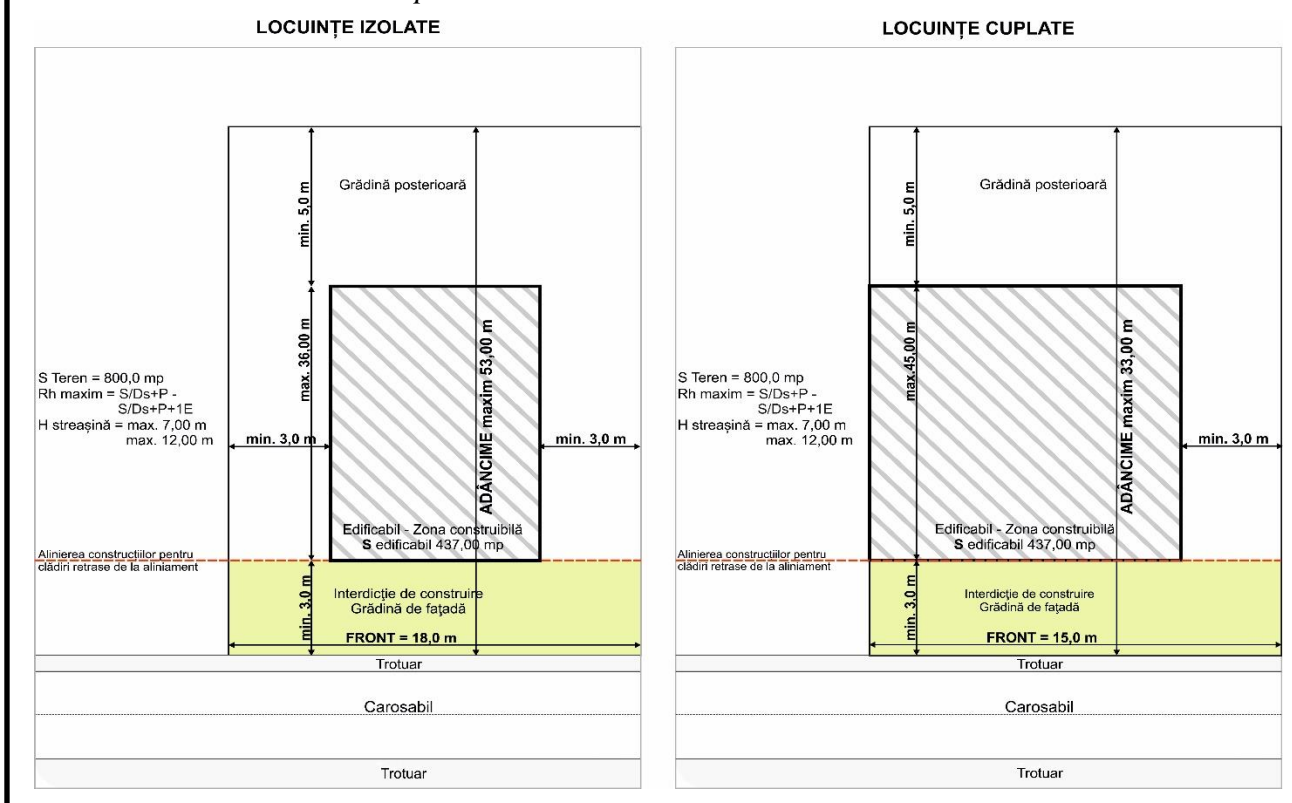
Tabel 5 – Condiții minime de construibilitate în enclave neconstruite

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	DESCHIDERE	OCUPAREA TERENURILOR
Front minim la stradă	Înșiruit	Nu se permite	POT maxim pentru zone predominant rezidențiale rurale situate în zona de extindere (locuire cu dotări aferente) = 20%
	Cuplat	15,00 metri	
	Izolat	18,00 metri	
Suprafață minimă	Înșiruit	Nu se permite	
	Cuplat	800,00 mp	
	Izolat	800,00 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°			

Figură 1 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale și cuplate, ce trebuie respectate în zonele constituite ale satului



Figură 2 – Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe izolate, ce trebuie respectate în zonele cu enclave neconstruite



- e) Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- f) Păduri de agrement;
- g) Pepiniere și sere.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au obligația:⁹⁸

- Să nu arunce nici un fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- Să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- Să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- Să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- Să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- Să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi.

Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.⁹⁹

Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.¹⁰⁰

Prin *Legea 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art.10, alin.(3)*, este exprimată necesitatea obținerii unui procent minim de 5% destinat spațiilor verzi publice, printre altele, din extinderea intravilanului localității.

- În cazul în care intravilanul localității va fi extins sau în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrative-teritoriale, a autorităților central și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minim de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spațiu verde public.¹⁰¹

⁹⁸ cf. *Legii 24 din 2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare, art. 5

⁹⁹ cf. *Legii 24 din 2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare, art. 9, alin. (1)

¹⁰⁰ cf. *Legii 24 din 2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare, art. 9, alin. (2)

¹⁰¹ cf. *Legii 24 din 2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare, art. 10, alin. (3)

- ° Pentru terenurile ce fac parte din zonele constituite a localității, (subzona pentru alimentație publică, comerț, servicii, industrie nepoluantă, depozitare, parcuri de activități), este obligatorie rezervarea unui procent de minimum 5% destinat spațiilor verzi publice, din terenurile rămase de amenajat, pentru terenurile cu suprafețe mai mari de 1.000 mp.
- ° Pentru terenurile ce fac parte din zona de extindere a localității, situate în zonele rezidențiale cu funcțiuni complementare situate în intravilanele extinse, dar și pentru zone încă neconfigurate (subzona locuirii individuale), din terenurile rămase de amenajat se va rezerva un procent de minimum 5-7% destinat spațiilor verzi publice.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) vor consemna în cadrul planșei „*Situația existentă - disfuncționalități*” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor istorice se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Ialomița.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arborii, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Se interzice utilizarea, pe terenurile proprietate publică/privată și în spațiile de aliniament, a plantelor decorative invazive, de tipul:¹⁰²

- **Acer negundo** L. - **Arțar american** (Aceraceae) - **PhM - AmN - Neo - Ant, SNat, Nat - Salicion albae, Chenopodietea;**
- **Ailanthus alissima** (Miller) Swingle - **Cenușer** (Simaroubaceae) - **PhM - As - Neo - SNat, Nat, Ant - Chenopodietea, Secalietea;**
- **Amorpha fruticosa** L. - **Salcâm pitic** (Fabaceae) - **Phm - AmN - Neo - Nat, SNat - Salicion albae, Calystegietalia;**

¹⁰² ”Plante invazive în flora României”, G. Dihoru, Institutul de Biologie al Academiei Române, București

- **Fraxinus pennsylvanica** Marshall - **Frasin merican** (Oleaceae) - **PhM - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Salicion albae, Chenopodietae*;
- **Lycium barbarum** L. - **Cătină de garduri** (Solanaceae) - **Phm - As - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Balloto-Sambucion, Sisymbriion officinalis, Artemisietaalia*;
- **Ambrosia artemisiifolia** L. - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbriion officinalis, Salsolion ruthenicae*;
- **Calamagrostis epigeios** Roth - **Trestie de câmp** (Poaceae) - **H, G - Apo - Ant - Nat - Snat** - *Epilobion angustifolii, Festucion beckeri*;
- **Cardaria draba** (L.) Desv. - **Urda vacii** (Brassicaceae) - **H,G - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbriion officinalis, Arction lappae*;
- **Cirsium arvense** (L.) Scop. - **Pălămidă** (Asteraceae) - **EAs - Arh - Ant, SNat** - *Sisymbriion officinalis, Secalietalia*;
- **Conium maculatum** L. - **Cucută** (Apiaceae) - **H - Eur, As, Afr - Arh - Ant** - *Senecion fluviatilis, Arction lappae*;
- **Conyza canadensis** (L.) Cronquist (Erigeron canadensis L.) - **Bătrâniș** (Asteraceae) - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbriion officinalis, Epilobion angustifolii, Secalietalia*;
- **Erigeron annuus** (L.) Pers. (Stenactis annua (L.) Less. (Asteraceae) - **T - AmN - Neo - Ant, SNat** - *Sisymbriion officinalis, Dauco-Melilotion, Calystegietalia*;
- **Galinsoga parviflora** Cav. - **Busuioacă, Bosioacă** (Asteraceae) - **T- AmS - Neo - Ant** - *Polygono-Chenopodion polispermi*;
- **Hordeum murinum** L. - **Orzul șoarecilor** (Poaceae) - **T - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbriion officinalis*;
- **Iva xanthiifolia** Nutt. - **Ivă** (Asteraceae) - **T- AmN - Neo - Ant** - *Sisymbriion officinalis, Onopordion acanthii*;
- **Lactuca serriola** L. - **Tâlhărea** (Asteraceae) - **T, H - EAs - Arh - Ant** - *Sisymbriion officinalis*;
- **Phytolacca americana** L. - **Cârmâz** (Phytolaccaceae) - **H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Alliarion*;
- **Polygonum aviculare** L. s.l. - **Troscot** (Polygonaceae) - **T - EAs - Arh - Ant** - *Polygonion avicularis*;
- **Polygonum cuspidatum** Siebold & Zucc. (Reynoutria japonica Houtt.) - **Mălin de toamnă** (Polygonaceae) - **H(Ch) - As - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Senecion fluviatilis, Aegopodion podagrariae*;
- **Pteridium aquilinum** (L.) Kuhn - **Ferigă de câmp, Feligă** (Hypolepidaceae) - **G - Apo - SNat, Nat** - *Quercio robori-petraeae, Trifolion medii*;
- **Rumex alpinus** L. - **Stevia stanelor** (Polygonaceae) - **H - EAs - Neo - Ant, SNat** - *Rumicion alpini, Adenostylion*;
- **Sambucus ebulus** L. - **Boz, Boziu** (Caprifoliaceae) - **H - EAs - Arh - Ant, SNat** - *Arction lappae, Aegopodion podagrariae*;
- **Solidago gigantea** Aiton subsp. **serotina** (Aiton) McNeill (Asteraceae) - **H - AmS - Neo - Ant, Nat, SNat** - *Salicion albae, Senecion fluviatilis*;

- **Urtica dioica** L. - **Urzică** (Urticaceae) - **H - Cs - Apo - Ant, Nat, SNat** - *Rumicion alpini, Salicion albae, Artemisietea* etc.;
- **Xanthium italicum** Moretti - **Cornișor** (Asteraceae) - **T - AmN - Neo - Ant - Sisymbriion, Chenopodion fluviatile**;
- **Achillea setacea** Waldst. & Kit. - **H - Apo - SNat, Ant - Sisymbriion officinalis, Dauco- Melilotion**;
- **Amaranthus powellii** S. Watson - **T - AmC/S - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Chenopodietalia**;
- **Amaranthus retroflexus** L. - **T - AmN/C - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Chenopodietalia**;
- **Anthemis austriaca** Jacq. - **T - Eur - Arh - Ant - Sisymbriion, Caucalidion**;
- **Anthriscus cerefolium** (L.) Hoffm. subsp. **trichosperma** (Schultes) Arcang. - **T - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat - Galio-Alliarion, Balloto-Sambucion, Balloto-Robinion**;
- **Arctium lappa** L. - **TH - Eur - Arh - Ant - Arction lappae**;
- **Arctium minus** (Hill.) Bernh. - **TH - Eur - Arh - Ant - Arction lappae**;
- **Aristolochia clematitis** L. - **H,G - Apo - Ant, Nat - Senecion palustris**;
- **Arrhenatherum elatius** (L.) J. Presl & C. Presl - **H - Eur - Arh - Ant, Nat, SNat - Arrhenatherion**;
- **Artemisia annua** L. - **T - As - Neo - Ant - Sisymbriion, Alliarion**;
- **Ballota nigra** L. - **H - Eur, AS, Afr - Arh - Ant, SNat - Artemisietea, Balloto nigrae- Robinion**;
- **Cannabis ruderalis** Janisch. - **T - As - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Arction lappae, Onopordion acanthii**;
- **Centaurea solstitialis** L. - **TH-T - EAs - Neo - Ant, Nat, SNat - Sisymbriion, Onopordion acanthii**;
- **Cephalaria transsilvanica** (L.) Roemer & Schultes - **TH - Apo - Ant, SNat - Sisymbriietalia**
- **Chenopodium album** L. - **T - Apo - Cs - Ant - Chenopodietea, Secalietea**
- **Cichorium intybus** L. - **H-TH -Arh - Eu - Ant, SNat - Cynosurion, Chenopodietalia, Polygonion avicularia**
- **Crepis setosa** Haller f. - **T - Eur - Arh - Ant, SNat - Dauco-Melilotion**
- **Daucus carota** L. subsp. **carota - TH - Apo - Ant, SNat - Dauco-Melilotion**
- **Echinocystis lobata** (Michx.) Torr. & A. Gray - **T - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - Senecion fluviatilis**
- **Elymus repens** (L.) Gould. - **H,G - Apo - Ant, SNat - Agropyro-Rumicion**
- **Epilobium ciliatum** Rafin. - **H - AmN/C - Neo - Ant, Nat,SNat - Bidention, Agropyro- Rumicion**
- **Galium aparine** L. - **T - Apo - Ant, SNat - Galio-Alliarietalia, Convolvulion**
- **Impatiens parviflora** DC. **T - As - Neo - Nat, SNat - Alliarion, Aegopodion podagrariae, Carpinion** etc.

- **Juncus tenuis** Willd. - H - AmN - Neo - Ant, SNat - *Cynosurion, Polygonion avicularis*
- **Kochia scoparia** (L.) Schrad. T - EAs - Neo - Ant - *Sisymbrium officinalis, Salsolion ruthenicae*
- **Lolium perenne** L. - H - Apo - Ant, SNat - *Cynosurion, Lolio-Plantagion*
- **Matricaria discoidea** DC. - T - As - Neo - Ant - *Polygonion avicularis*
- **Matricaria perforata** Merat (*M. inodora* L.) - T - Eur - Arh - Ant - *Sisymbrium officinalis, Dauco-Melilotion*
- **Onopordon acanthium** L. - TH - Arh - Eu - Ant - *Onopordion acanthii*
- **Plantago major** L. - H - Arh - Eur, As, Afr - Ant - *Plantaginetalia, Nanocyperion*
- **Ranunculus sardous** Crantz - T - Apo - Ant - *Nanocyperion, Agropyro-Rumicion*
- **Rubus caesius** L. - H, Phn - Apo - Ant, Nat, SNat - *Senecion fluviatilis, Salicion albae, Alno-Padion*
- **Rudbeckia laciniata** L. - H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - *Senecion fluviatilis*
- **Rumex patientia** L. - H - EAs - Neo - Ant - *Arction lappae, Dauco-Melilotion*
- **Setaria viridis** (L.) P. Beav. - T - EAs - Arh - Ant - *Polygono-Chenopodietalia*
- **T. angustifolia** L. G(HH) - Apo - Ant, Nat - *Phragmition*
- **Typha latifolia** L. G(HH) - Apo - Ant, Nat - *Phragmition*
- **Veronica hederifolia** L. - T - Arh - Eur, As, Afr - Ant, Nat, SNat - *Chenopodietea Polygono-Chenopodion*
- **Veronica persica** Poir. - T - Neo - As - Ant - *Chenopodietea, Polygono-Chenopodietalia*
- **Vicia villosa** Roth - T(TH) - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat - *Secalietalia, Convolvulo- Agropyron*
- **Xeranthemum annuum** L. - T - Apo - Ant, Snat - *Festucetalia valesiaca*

2.7.2. Împrejmuiri

Împrejmuirile (atât cele de la stradă, cât și cele laterale și posterioare), trebuie realizate astfel încât să respecte specificul local. Tipurile de împrejmuiri întâlnite la nivelul comunei Roșiori sunt - primul tip din lemn, eventual cu un soclu mic din beton sau piatră, folosit preponderent la împrejmuirile vechi, sau cel de-al doilea tip din fier sau din lemn cu un soclu din beton/piatra mai ridicat și cu stâlpi din beton/piatra, folosit în special la împrejmuirile noi.

De asemenea, se mai poate observa și un al treilea tip de împrejmuire, cel cu stâlpi și plăci prefabricate din beton și cu decorațiuni specifice (întâlnite atât la împrejmuirea terenurilor pe care sunt și/sau au fost prezente obiective importante la nivel local sau la împrejmuirea terenurilor pe care sunt amplasate locuințele). Acestea sunt prezente în următoarele situații:



Figură 4 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori - Împrejurări cu stâlpi și plăci prefabricate din beton cu decorațiuni, Biserica ortodoxă



Figură 5 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori - Împrejurări cu stâlpi și plăci prefabricate din beton cu decorațiuni și poartă din elemente metalice, clădire de locuit



Figură 6 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – Împrejurări minimală, transparentă în cazul obiectivelor – Școala generală



Figură 7 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – Împrejurări minimală – gard viu, ce asigură transparență în cazul obiectivelor – Bibliotecă și Cămin Cultural



Figură 8 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – împrejurări minimală, transparentă, cu gard viu și poarta de acces realizată din stâlpi din caramida aparentă și cadru vertical din lemn – parcul public



Figură 9 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – clădire de locuit. Se poate observa împrejurarea din fier forjat dublat de panou opac și soclu și stâlpi din beton



Figură 10 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejurarea din lemn orientat pe orizontală cu o structură de stâlpi și soclu din beton



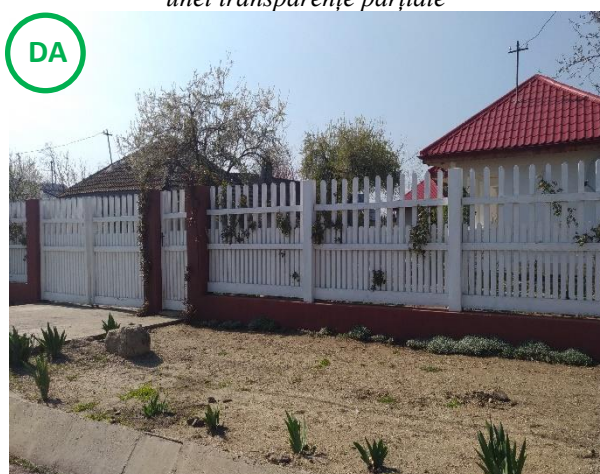
Figură 11 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejurarea din beton și inserții de fier forjat ce indică goluri de transparență într-un mod necorespunzător, ce nu se încadrează în specificul locului



Figură 12 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejurare din BCA pe cadre de beton ce nu se încadrează în tipologia specifică zonei – nici prin material, nici prin redarea unei transparențe parțiale



Figură 13 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejurare integrală din lemn – atât gardul, cât și poarta, cu elemente orientate pe verticală



Figură 14 – Tipologii de împrejurări specifice în Comuna Roșiori – locuință cu împrejurare din lemn orientat pe verticală, cu un joc de înălțimi pentru a sugera o transparență treptată, cu un soclu de beton

Cu toate că există situații în care au fost folosite materiale nespecifice locului precum tabla zincată sau betonul prefabricat, atât la modul de împrejmuire al terenurilor, cât și la modul de construire al porților, puține sunt cazurile în care au fost folosite aceste materiale, raportate la numărul total de locuințe din comună, sau alte tipuri de construcții. Folosirea tablei zincate se regăsește ce cele mai multe ori pentru zona de unități agricole și agrozootehnice, și cea de unități industriale și servicii, și de câte ori se observă inserția acestora în zona de locuire.

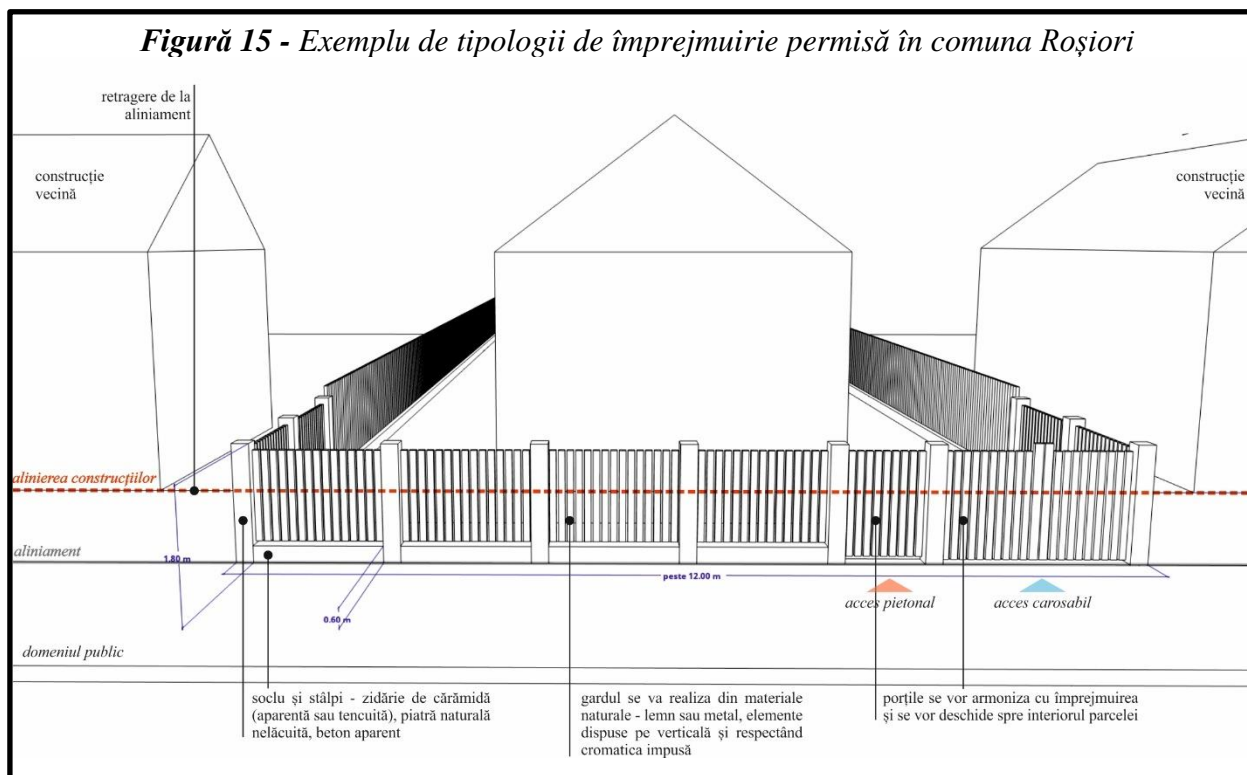
Împrejmuirile dinspre stradă trebuie să fie obligatoriu transparente, astfel încât să se asigure vizibilitatea către spațiul public și pătrunderea vegetației și nu vor avea în componență elemente prefabricate din beton “decorativ”. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm, înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări excluderea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești ale locuințelor cu excepția garajelor;
- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu calcane spre stradă;
- folosirea de finisaje și culori care să degradeze imaginea străzii.



2.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

2.8.1. Acoperișul

Analiza și recomandările privitoare la acoperiș evaluează următoarele componente ale sale: forma și volumetria, șarpanta (tipuri de structură, materiale utilizate), învelitoarea (materiale utilizate și culori).

Acoperișul construcțiilor tradiționale predominant este cel format din patru pante/ două pante cu materialul învelitorii din țiglă ceramică și culori naturale: nuanțe natur de cenușiu, brun-cărămiziu, gri, respectiv din tablă.



Figură 16 – Acoperiș cu țiglă ceramică



Figură 17 – Acoperiș cu învelitoare din tablă ce înlocuiește învelitoarea tradițională folosită. Se recomandă utilizarea țiglei ceramice

2.8.2. Sistemul de construire

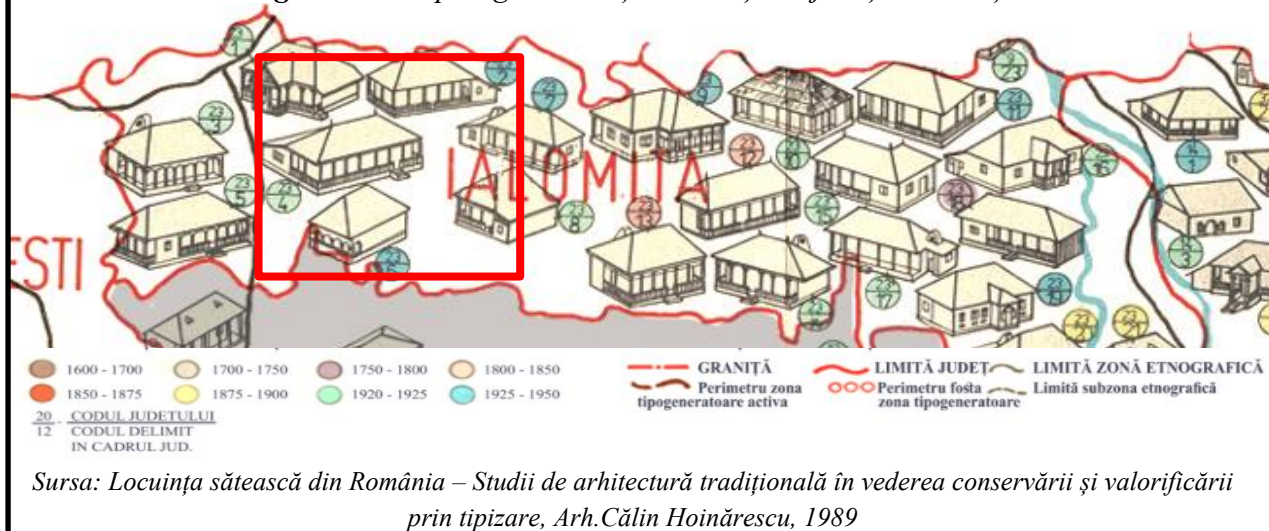
Sistemele constructive tradiționale locale pentru zonele rurale de la câmpie au la bază ca material predominant lutul. Construcțiile tradiționale au ca sistem constructiv cel din paie, cu stâlpi din lemn, formându-se o structură portantă cu închideri din nuiile și pământ amestecat cu paie sau pleavă.

Ulterior, în construcția caselor, materialul predominant este cărămida / betonul. Ca sistem constructiv, soclul caselor este mai înalt, iar elementele semnificative ale acestui sistem sunt coloanele și arcadele lucrate din același material.



Figură 18 – Structură cu stâlpi de lemn/ montanți și bârne orizontale între aceștia

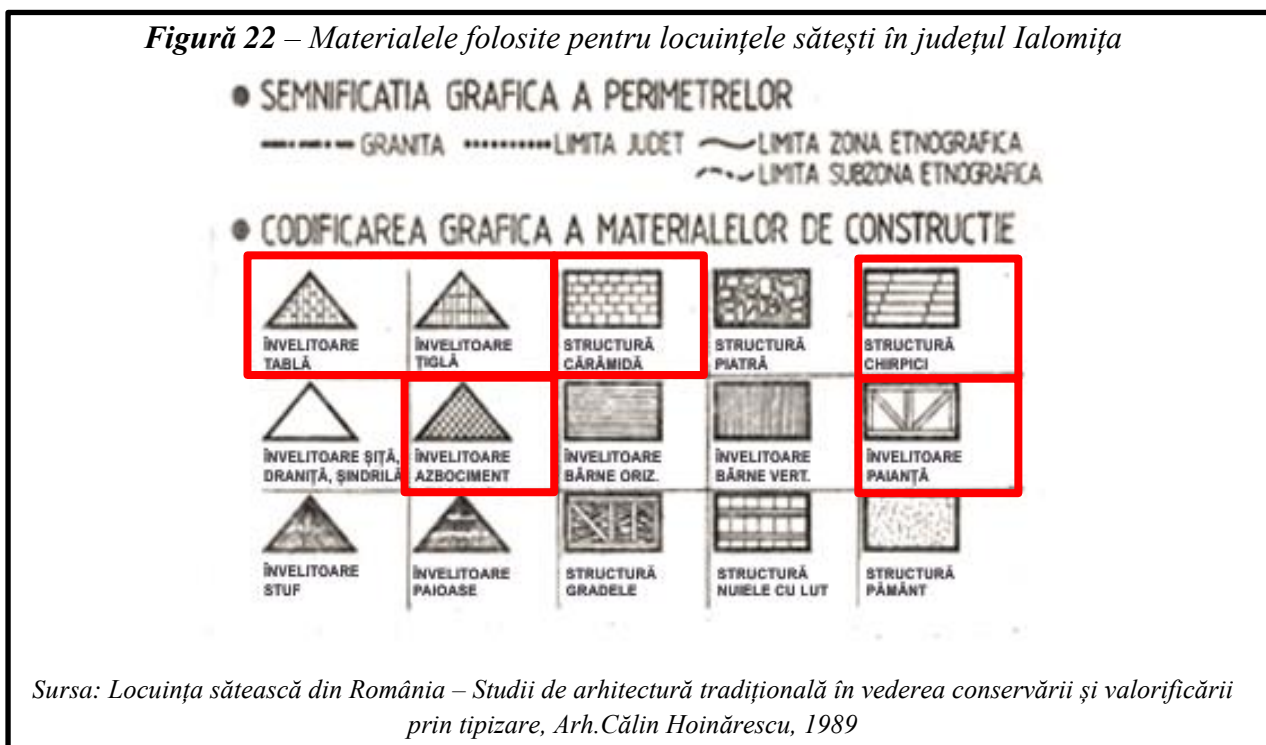
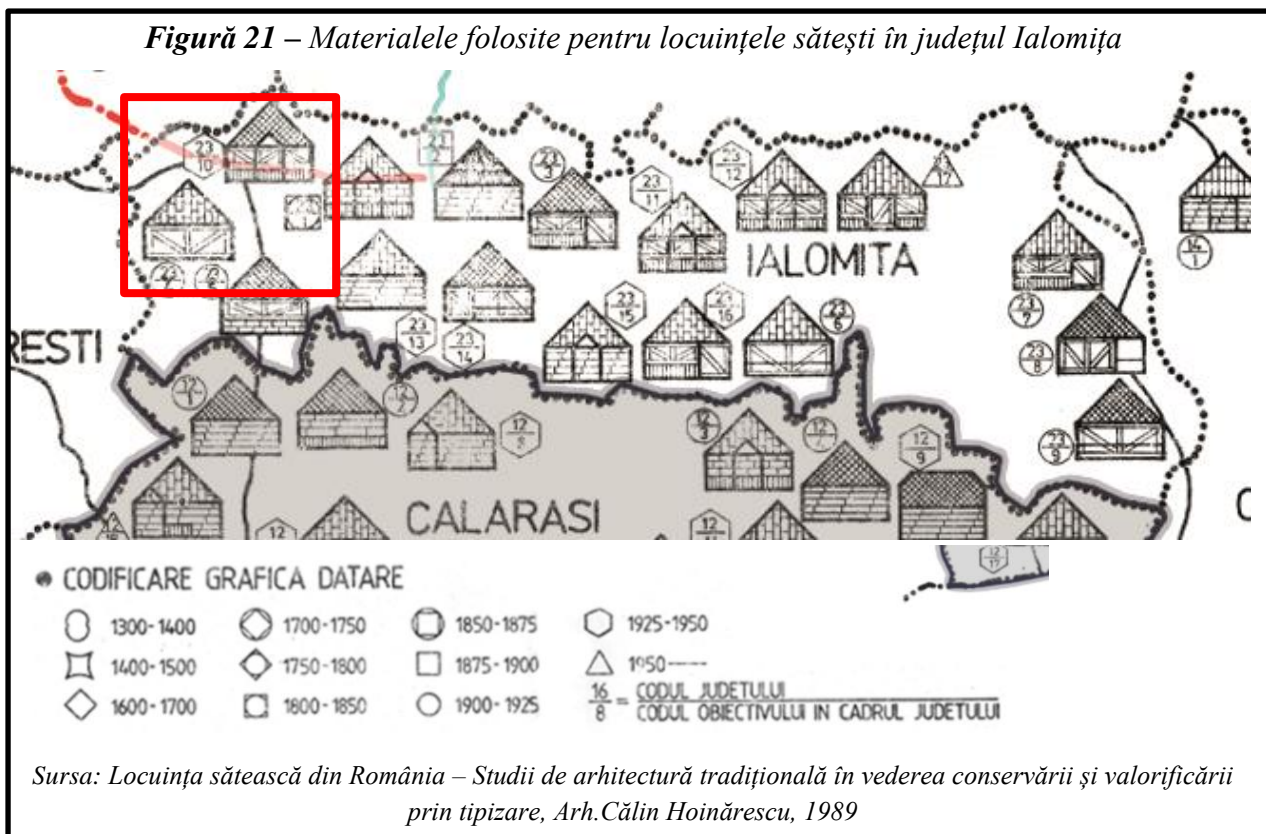
Figură 19 – Tipologia locuințelor sătești în județul Ialomița



Figură 20 – Semnificația grafică și cromatică a simbolurilor

FORMĂ ARHETIPALĂ TIP A - UN SINGUR NUCLEU COMPOZIȚIONAL		FORMĂ ARHETIPALĂ TIP B - UN NUCLEU DE BAZĂ ȘI UN NUCLEU DE ACCENT		DISPUNEREA PE NIVELE A PRISPELOR, FOIȘOARELOR ȘI A SPAȚILOR ACTIVE	LOCUINȚE SĂTEȘTI CU DOUĂ SAU MAI MULTE NIVELE
ACOPERIȘ 4 PANTE A1	ACOPERIȘ 2 PANTE A2	ACOPERIȘ 4 PANTE B1	ACOPERIȘ 2 PANTE B2		
				PRISPE ȘI FOIȘOARE LA NIVELUL SUPERIOR La nivelul inferior sunt spații destinate depozitării	
				PRISPE ȘI FOIȘOARE LA ULTIMUL NIVEL (LOCUINȚE FORTIFICATE TIP CULĂ) La nivelul inferior sunt spații destinate depozitării	
				PRISPE ȘI FOIȘOARE LA AMBELE NIVELURI La nivelul inferior sunt atât spații destinate depozitării, cât și spații active	
				PRISPE ȘI FOIȘOARE CU ARCADE	
				PRISPE ȘI FOIȘOARE LA AMBELE NIVELE ȘI MANSARDĂ Spații active la nivelul inferior și mansardă	
				LOCUINȚE CU UN SINGUR NIVEL	

Sursa: Locuința sătească din România – Studii de arhitectură tradițională în vederea conservării și valorificării prin tipizare, Arh.Călin Hoinărescu, 1989



Sistemul de construire specific zonei de câmpie este caracterizat de prezența formelor arhetipale cu un singur nucleu compozițional – monobloc, cu acoperiș în patru ape, dispuse pe un singur nivel.

Datarea construcțiilor din zona vestică a județului Ialomița, ce cuprinde și comuna Roșiori, face trimitere la perioada anilor 1850-1950.

Construcții din paiantă cu prispă. Unul din elementele exterioare ale caselor tradiționale îl reprezintă prispa – structură cu stâlpi de lemn. Prispa poate fi deschisă, respectiv închisă prin parapet de lemn și se poate regăsi fie pe o singură latură, fie cel puțin pe latură a locuinței.



Figură 23 – Locuință cu structură monobloc cu prispă pe latura principală și cu parapet din lemn



Figură 24 – Locuință cu prispă deschisă prezentă pe două laturi ale locuinței și structură cu stâlpi de lemn



Figură 25 – Locuință cu structură monobloc cu prispă închisă cu tâmplărie de lemn și geamuri



Figură 26 – Locuință cu structură monobloc cu prispă închisă din lemn și închideri cu geam

Construcții din cărămidă/beton cu pridvor. Construcțiile din cărămidă sau beton prezintă elementul structural – pridvor sau verandă, formată din coloane și arcade. Pridvorul închis sau deschis reprezintă „elementul monumental al arhitecturii tradiționale” și este realizat în diferite forme, dar cu funcția de spațiu intermediar între interior și exterior, cu structură independentă, în care lumina contribuie la ambianța construcției.



Figură 27 – Locuință cu pridvor pe latura principală a casei, structură din cărămidă/ beton și stâlpi cu arcade din același material constitutiv

Elementele exterioare se recomandă a fi din materiale tradiționale și locale cum ar fi lemnul sau piatra. În cadrul construcțiilor joase, acestea prezintă scări de acces la nivelul prispei – în general din piatră/ beton, cu parapet din lemn sau zid.

Construcții din paiantă sau cărămidă/beton cu antreu.

Elementul structural – antreul – este prezent preponderent la nivelul locuințelor din cărămidă/ beton, dar regăsim și excepții pentru casele din paiantă. Antreul este poziționat pe axul fațadei principale, specifică fiind înălțarea acoperișului și prezintă o structură deschisă.



Figură 28 – Locuință cu antreu – pridvor central deschis și cu elementele exterioare din cărămidă/ beton – scări, soclu, parapet, stâlpi

2.8.3. Tâmplăria și golurile

Tocăria casei (uși, ferestre, tavane, dușumele) este din lemn în cazul caselor tradiționale. Ușa caracteristică este formată din unul/ două canaturi. Ferestrele sunt din două/trei sau patru canaturi, simple sau duble. Ferestrele au un rol important în conturarea imaginii casei tradiționale, oferind individualitate construcției. Ferestrele tradiționale cele mai vechi sunt în două sau patru canaturi cu patru sau șase ochiuri de geam.



Figură 29 – Fereastră cu patru canaturi divizate cu ochiuri cu formă pătrată



Figură 30 – Fereastră cu trei canaturi divizate în ochiuri cu formă pătrată



Figură 31 – Fereastră cu tâmplărie de lemn formată din două canaturi și obloane verticale

2.8.4. Elemente de fațadă

Pe latura principală, casele aveau prisă cu pridvor, de obicei închis cu galerie. Exteriorul caselor tradiționale era împodobit cu dantelărie de lemn – „traforuri” și cu streășină cu căpiori aparenți.



Figură 32 – Detaliu elemente pridvor – stâlpi din lemn și balustradă din lemn cu decorații și traforaje



Figură 33 – Element traforat regăsit la nivelul șarpantei



Figură 34 – Element traforat regăsit la nivelul șarpantei

Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;

Tipuri de materiale locale :

- Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă.

2.9. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPAȚIULUI PUBLIC

Spațiul public rural are o utilitate polivalentă, fiind atât loc de întâlnire și socializare, de „scenă” a evenimentelor culturale, cât și de circulație. Amenajarea spațiului public este una formală, strict funcțională – de delimitare la nivel fizic prind adaptarea organică la relief, de coagulare la nivel morfologic, de reprezentare și de comunicare la nivel social. Totodată, amenajarea spațiului public cuprinde elementele de mobilier, suprafața pavată, șanturile, podețele, realizate din materiale locale, simple.

Strada prezintă un caracter unitar, materialul tradițional pentru pavarea străzilor fiind piatra/pietrișul. Adiacent străzilor, apar zone cu vegetație, copaci și obiecte de mobilier rural – bănci, troițe, fântâni, pietre funerare, fiind cele care conferă reprezentativitate locului și creează ambianța spațiului public. Monumentele, crucile și troițele sunt repere importante la nivelul comunei, având un rol simbolic în cadrul comunității.



Figură 36 – Fântână tradițională realizată din structură de lemn



Figură 35 – Element de mobilier urban



Figură 37 – Drum sătesc cu piatră



Figură 38 – Amenajare spațiu public – Parcul public din cadrul comunei Roșiori

2.10. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNII

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la Anexa nr.1 a Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice *"Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*.

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în prezentul plan de urbanism.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care este definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții etc.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.¹⁰³

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc la nivelul localității zonele funcționale unitare, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora, constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.).

Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:¹⁰⁴

- a. protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;

¹⁰³ cf. *Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism"*, art.14

¹⁰⁴ cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.2, alin. (1)*

- b. reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c. sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d. sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e. sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f. sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.¹⁰⁵

La **stabilirea amplasamentului noilor clădiri** trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) ale *O.M.S. nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.¹⁰⁶

Zonificare funcțională a teritoriului a ținut cont de recomandările de amplasare prevăzute la *Anexa nr.1 a Ordinului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*, astfel :

Construcțiile administrative :

- Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât și în celelalte zone cu activități urbane, în funcție de necesitățile specifice fiecărui tip de activitate.

Construcții comerciale :

- Unitățile de comerț alimentar de folosință zilnică se pot amplasa și în interiorul zonelor rezidențiale (ca funcțiune complementară).
- Unitățile de alimentație publică amplasate în zonele rezidențiale vor funcționa cu condiția asigurării protecției acustice a zonelor limitrofe.
- Serviciile industriale vor fi amplasate în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.

¹⁰⁵ cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.2, alin. (2)*

¹⁰⁶ cf. *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.2, alin. (5)*

Construcții de cult :

- Lăcașele de cult vor fi amplasate în funcție de numărul de practicanți.
- Cimitirele sunt, de regulă, amplasate la marginea localităților, în vecinătatea bisericilor.

Construcții de cultură :

- Construcțiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de reuniune etc.), vor fi amplasate de preferință în zona verde sau în cea de agrement.

Construcții de învățământ :

- Construcțiile pentru învățământ superior vor putea fi amplasate, în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ, în intravilanul localității.

Construcții de sănătate:

- Dispensarele pot fi amplasate în clădiri independente sau în cadrul unor construcții cu funcțiuni compatibile.

Construcții și amenajări sportive

- Stadioanele, bazele sportive și alte activități sportive care creează mari aglomerări de persoane se amplasează de regulă în zone verzi de folosință generală, cu asigurarea spațiilor necesare accesului și evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum și a spațiilor de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulație.

Construcții de turism

- Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, campingurile se amplasează de regulă în afara localităților, în zonele specializate pentru turism.
- Hotelurile și vilele turistice pot fi amplasate și în interiorul localităților, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare stabilite prin prezentul Regulament.

2.11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare lșu terasele neacoperite. Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).¹⁰⁷

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- În funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

¹⁰⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea "Regulamentului General de Urbanism", art.15

- Zone centrale;
 - Zone pentru instituții și servicii;
 - Zone mixte;
 - Zone pentru locuire individuală cu regim de înălțime mic, amplasată în zone constituite sau în enclave neconstruite;
 - Zone pentru locuire colectivă cu regim de înălțime mic, amplasată în zone constituite sau în enclave neconstruite;
 - Zone industriale;
 - Zone destinate activităților agricole;
 - Zone destinate activităților zootehnice;
 - Zone pentru spații verzi destinate recreerii și spații de agrement;
- În funcție de condițiile de amplasare în cadrul terenului : acest lucru este dat de funcțiunea (activitatea) clădirii ce urmează a fi amplasată.

Componenta fundamentală a funcțiunii este scopul propriu-zis a organizării spațiului și este cea care dă caracterul specific unei unități funcționale. Este structura spațial-funcțională ce imprimă unei clădiri caracteristici ce o înglobează într-o *familie funcțională* mai largă cunoscută sub numele de *program de arhitectură*. Unitatea funcțională are un caracter autohton și face posibilă conceperea unui obiect concret, bine delimitat, cu funcțiunea precizată (o piesă de mobilier, un edificiu, o localitate). În mod obișnuit *unitatea funcțională caracteristică este denumită program*. Programul de arhitectură desemnează numai unitățile funcționale specifice, a căror rezolvare duce la realizarea de clădiri, ansambluri de clădiri sau diverse instalații. Un program se poate referi de fapt, la un prototip, la un caz general, la elemente pe care trebuie să le întrunească în principiu o anumită unitate funcțională.¹⁰⁸

- În funcție de zonele de protecție, de siguranță și/sau de restricție generate de imobile, construcții tehnice sau elemente naturale:
- Zone naturale protejate;
 - Zone de protecție ale monumentelor;
 - Zone de protecție a infrastructurii căilor de comunicații (rutiere și feroviare);
 - Zone de protecție ale construcțiilor și instalațiilor tehnice;
 - Zone cu interdicție definitivă de construire.

¹⁰⁸ Gheorghe Vais, *Programa de arhitectură*, Editura U.T. PRESS, Cluj Napoca, 2008, pag.5-6

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință

Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) – este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă¹⁰⁹.

U.T.R.-urile prezentului Plan Urbanistic General de Urbanism au fost delimitate în funcție de următoarele criterii¹¹⁰:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;

Delimitarea U.T.R.-urilor s-a realizat pe limite fizice existente pe teren (străzi și limite de proprietate) sau alte repere ușor identificabile.

Pe teritoriul comunei Roșiori, în urma propunerilor de dezvoltare, au fost indentificate și delimitate 16 UTR-uri:

UTR 1

Zonă cu funcțiunea dominantă mixtă – locuire și servicii, situată adiacent drumului principal de circulație – DJ 302, ce concentrează clădiri reprezentative. Unitatea teritorială definită se caracterizează prin activități mixte, existente și viitoare, ce se pot dezvolta de-a lungul circulației principale datorită accesibilității și legăturii ce o formează cu U.A.T.-urile vecine – comuna Movilița (nord-vest) și comuna Drăgoești (sud-est).

UTR 2

Zonă cu funcțiunea dominantă de locuire cu regim mic de înălțime, ce cuprinde activități mixte specifice activități specifice instituțiilor publice și de servicii, situată în zona constituită a satului, la vest de artera principală DJ 302. Zona de activități mixte se dezvoltă adiacent drumului comunal DC 27. Zona de locuire e reprezentată de un țesut rural specific constituit în vatra satului.

UTR 3

Zonă cu funcțiunea dominantă de locuire cu regim mic de înălțime, ce cuprinde activități mixte specifice activități specifice instituțiilor publice și de servicii, situată în zona constituită a satului,

¹⁰⁹ cf. Legii 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

¹¹⁰ cf. Legii 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

la est de artera principală DJ 302. Zona de activități mixte se dezvoltă pe axa formată de drumul comunal DC 27. Zona de locuire e reprezentată de un țesut rural specific constituit în vatra satului.

UTR 4

Zonă caracterizată atât de locuire existentă cu un parcellar tradițional, cât și de enclave neconstruite aflate în curs de dezvoltare cu funcțiune rezidențială în parte de nord, est și sud-vest. Adiacent drumului județean DJ 302, în partea sudică, se regăsesc funcțiuni mixte, servicii și cimitirul.

UTR 5

Zonă caracterizată de activitatea de depozitare și servicii, ce se constituie drept un trup independent de trupul principal, amplasat la nord de acesta. Activitățile întreprinse în această zonă nu generează zone de protecție sanitară, dar necesită o suprafață a terenului de dimensiuni mari pentru a-si putea exercita activitatea în conformitate cu parametrii legali și conform normelor sanitare în vigoare.

UTR 6

Zonă caracterizată de funcțiuni specifice construcțiilor edilitare ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare, trup situat în partea estică a U.A.T.-ului Roșiori.

UTR 7

Zonă cuprinde activități de depozitare și servicii, respectiv rampa de transfer deșeuri ce deservește comuna Roșiori. Cele două funcțiuni constituie un trup individual, situat la sud-est de trupul principal, iar funcțiunea de gospodărie comunală – rampă de transfer deșeuri generează o zonă de protecție sanitară de 200 m, dar care nu interferează cu zona rezidențială din trupul principal.

UTR 8

Zonă caracterizată de funcțiuni specifice construcțiilor edilitare ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare, trup situat la vest de trupul principal al satului Roșiori.

UTR 9

Zonă caracterizată de funcțiunea de locuire, ce se constituie drept un trup independent de trupul satului Roșiori, amplasată adiacent drumului secundar DC 27, ce asigură legătura la vest cu U.A.T.-ul vecin.

UTR 10

Zonă caracterizată prin activități specifice unităților agricole – sere și solarii, ce nu generează zone de protecție sanitară, dar care necesită terenuri de dimensiuni mari pentru a-și putea exercita activitatea în conformitate cu parametrii legali și conform normelor sanitare în vigoare.

UTR 11

Zonă caracterizată de servicii punctuale întreprinse în cadrul trupului amplasat la drumul secundar DC 27. Zona se dezvoltă independent de trupul principal și asigură o accesibilitate ridicată atât cu satul de reședință, cât și cu U.A.T.-ul vecin.

UTR 12

Zona prezintă funcțiunea de locuire cu regim mic de înălțime și activități specifice unităților agrozootehnice – activități piscicole, amplasate la drumul secundar DC27, în partea vestică a comunei Roșiori. Zona agrozootehnică trebuie să desfășoare activități care să nu genereze zone de protecție sanitară ce ar putea compromite zona adiacentă funcțiunii de locuire.

UTR 13

Zonă caracterizată de funcțiuni specifice construcțiilor edilitare ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare, trup situat în partea de sud a U.A.T.-ului Roșiori.

UTR 14

Zonă cu activități specifice unităților agrozootehnice – activități piscicole, amplasată la drumul secundar DC27, în partea sud-vestică a comunei Roșiori. Zona agrozootehnică trebuie să desfășoare activități care să nu genereze zone de protecție sanitară.

UTR 15

Zonă caracterizată de funcțiuni specifice construcțiilor edilitare ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare, trup situat la sud de trupul principal al satului Roșiori.

UTR 16

Zonă cu destinație specială reprezentată de punctul de lucru privind servicii de telecomunicații administrat de Administrația Română a Serviciilor de Trafic Aerian, amplasată în partea de sud-est a teritoriului administrativ, la limită cu U.A.T.-ul Drăgoești

UTR 17

Zonă cu activități specifice unităților agrozootehnice – activități piscicole, amplasată în partea sud-estică a comunei Roșiori, ce nu generează zone de protecție sanitară.

În cadrul U.T.R.-urilor mai sus menționate, au fost delimitate zonele și subzonele funcționale, ale căror prescripții sunt detaliate în capitolul următor. Astfel, zonele și subzonele funcționale din teritoriul intravilan al Comunei Roșiori sunt următoarele:

3.1.1. ZONA L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

- **L1** – Subzonă pentru locuire cu regim de înălțime mic, amplasată în zone constituite:
 - **L1a** - subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime mic (S/Ds+P - S/Ds+P+M), amplasată în zonele constituite ale satului, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice, în zonele cu valoare ambientală ce au în componența lor gospodăria tradițională, în zonele ce au construcții cu valoare tradițională
 - **L1b** - subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime mic (S/Ds+P - S/Ds+P+M), amplasată în zonele constituite ale satului, în afara zonei cu valoare ambientală ce au în componența lor gospodăria tradițională, în afara zonelor ce au construcții cu valoare tradițională
- **L2** – Subzonă pentru locuire cu regim de înălțime mic, amplasată în enclave neconstruite:
 - **L2** - subzonă pentru locuire individuală, cu regim de înălțime mic (S/Ds+P - S/Ds+P+1E), amplasată în enclave neconstruite și în afara zonelor cu valoare ambientală ce au în componența lor gospodăria tradițională, în afara zonelor ce au construcții cu valoare tradițională
- **L/IS** – subzonă mixtă pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime mic, comerț și servicii de interes general amplasată în zonele constituite ale satului:
 - **L-ISa** – subzonă mixtă pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime mic, comerț și servicii de interes general (S/Ds+P - S/Ds+P+M), amplasată în zonele constituite a satului, în zonele cu valoare ambientală ce au în componența lor gospodăria tradițională, în zonele ce au construcții cu valoare tradițională
 - **L-ISb** – subzonă mixtă pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime mic, comerț și servicii de interes general (S/Ds+P - S/Ds+P+M), amplasată în zonele constituite ale satului și în afara zonelor cu valoare ambientală ce au în componența lor gospodăria tradițională, în afara zonelor ce au construcții cu valoare tradițională

3.1.2. ZONA IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

- **IS1** – Subzona pentru instituții publice și servicii de interes local amplasate în zonele centrale ale satelor componente:
 - **IS1a** – subzona pentru instituții publice și servicii amplasate în zona constituită a satului, în zona cu valoare ambientală care are în componență construcții tradiționale
 - **IS1b** – subzona pentru instituții publice și servicii amplasate zona constituită a satului, aflată în afara zonei cu valoare ambientală care are în componență construcții tradiționale cu valoare arhitecturală reprezentativă
- **IS2** - Subzona pentru instituții și servicii de interes local amplasate în zonele centrale ale satelor componente:
 - **IS2a** – subzona pentru construcții administrative (primărie, poliția, poșta)
 - **IS2b** – subzona pentru construcții de învățământ (grădiniță, școală)
 - **IS2c** – subzona pentru construcții de cultură (muzee, biblioteci, case de cultură, monumente ale eroilor)

- **IS2d** – subzona pentru construcții de sănătate (dispensar uman sau veterinar);
- **IS2e** – subzona pentru construcții de cult (mănăstiri, biserici)

3.1.3. ZONA DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- o **DS** – Subzona pentru unități cu destinație specială aflate în administrația R.O.M.A.T.S.A.

3.1.4. ZONA ID – ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- o **ID/IS** – Subzona mixtă pentru servicii și unități de depozitare

3.1.5. ZONA A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE

- o **Ag** – Subzona pentru unități de producție agricole – sere și solarii
- o **Az** – Subzona pentru unități de producție piscicole

3.1.6. ZONA SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- o **SP** – Subzona pentru spații verzi amenajate, agrement și sport:
 - **SPa** – Subzona pentru terenuri sportive
 - **SPb** – Subzona pentru parcuri publice, grădini amenajate, parcuri publice

3.1.7. ZONA GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- o **GC1** – Subzona pentru gospodărie comunală - cimitire
- o **GC2** – Subzona pentru gospodărie comunală – rampe de transfer al deșeurilor

3.1.8. ZONA TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

- o **TE** – Subzona pentru construcțiile edilitare ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare
- o **TE1** – Subzonă pentru stații de pompare, stații de epurare și alte instalații ale sistemului de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică

3.1.9. ZONA C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

- o **Cr** – Subzona pentru căi rutiere și amenajări aferente

De asemenea, zonele funcționale din teritoriul extravilan al comunei Roșiori sunt următoarele:

3.1.10. ZONA TA – ZONA PENTRU TERENURI AGRICOLE

3.1.11. ZONA TH – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

3.1.12. ZONA TCR – ZONA PENTRU TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

3.1.13. TCC – ZONA PENTRU CURȚI-CONSTRUCȚII

- **TCC1 – SUBZONA PENTRU REȚELELE MAJORE TEHNICO-EDILITARE**
 - **TCC1.1 – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII ALE SISTEMULUI DE TRANSPORT DE ENERGIE ELECTRICĂ**
 - **TCC1.2 – SUBZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ**

3.1.14. ZONA TN – ZONA PENTRU TERENURI NEPRODUCTIVE

Tabel 6 – Criterii de definire a Unităților Teritoriale de Referință

ZONA FUNCȚIONALĂ	SUBZONA FUNCȚIONALĂ		În zone centrale	În afara zonelor centrale	Vatra satului destrutturată	În enclave noi neconstruite	În zone constit.	În afara zonelor constit.	În zona constr. prot.	În afara zonei constr. prot.	În zonele cu valoare ambientală	În afara zonelor cu val. amb.
L	L1	L1a	+				+			+	+	
		L1b		+			+			+		+
	L2	L2		+		+		+		+		+
L/IS	L-IS	L-ISa	+				+			+	+	
		L-ISb		+		+		+		+		+
IS	IS1	IS1a	+				+			+	+	
		IS1b		+	+	+		+		+		+
	IS2	IS2a	+				+			+	+	
		IS2b	+				+			+	+	
		IS2c	+				+			+	+	
		IS2d	+				+			+	+	
IS2e	+				+			+	+			
DS	DS	-	+				+		+		+	
ID	ID/IS	-	+				+		+		+	
A	Ag	-	+				+		+		+	
	Az	-	+				+		+		+	
SP	-	SPa	+				+		+		+	
	-	SPb	+				+		+		+	
GC	-	GCa		+				+		+		+
	-	GCb		+				+		+		+
TE	TE	-	+				+		+		+	
C	Cr	-	+	+	+	+	+	+		+		

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

Zona pentru locuire, amplasată în zona constituită a satului, cu valoare ambientală care are în componență construcții tradiționale cu valoare arhitecturală reprezentativă a satului Roșiori, se compune dintr-un țesut rural, ce prezintă următoarele caracteristici:

a) **funcțional**

- caracterul locuințelor: individuale - izolate și cuplate;
- caracterul țesutului urban:
 - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
 - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii;

b) **morfologic:**

- *tipul parcelarului:*
 - sistematizat, cu o tipologie specifică a spațiului cvasiplan din zona de câmpie;
 - structură cu cvartale istorice și parcelar tradițional rectangular;
- *tipologia locuințelor:*
 - locuințe individuale, izolate și cuplate pe lot;
- *configurația în raport cu spațiul stradal:*
 - proiectată, unde trama stradală este rezultatul dezvoltării unui plan de sistematizare;
- *volumetria; regim de construire:* discontinuu, înălțime mică (P - P+1E), tipul de acoperire al volumelor fiind preponderent în șarpantă;
- *spațiul liber:* continuu (vizibil din circulațiile publice – caracteristică pentru marea majoritate a zonelor rezidențiale cu locuințe individuale, în care grădinile de față sunt vizibile prin gardurile transparente);

c) **vechime:** exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

d) **calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.

Evoluția viitoare a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- Tranziția către un tip de locuire cu confort sporit, un regim de construire preponderant izolat și volumetrie care să sugereze caracterul rural al localității;
- Menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale.

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală cu regim mic de înălțime, ce conțin gospodării tradiționale.

Din perspectivă spațială, planul comunei Roșiori este constituit dintr-o rețea de drumuri principale și secundare ce conturează forma teritoriului intravilan. Așezarea are o dezvoltare specifică așezărilor de câmpie, cu o formă cadru de tip pătratic, în interiorul căreia se regăsește o organizare spațială ilustrată printr-o regularitate aproape perfectă. Factorii generatori de plan ai comunei sunt relaționați cu specificul mediului natural și al condițiilor social-istorice sau mai concret, cu ideea de sistematizare și fenomenul de colonizare. Mai mult, rigurozitatea formei susține o dezvoltare prestabilită a unei vetre noi, conformă unui plan de sistematizare dezvoltat pe moșiile de câmpie, în proximitatea unei ape curgătoare, cu toate rezervele de teren necesare și apă potabilă la mică adâncime.

Analizând din perspectivă istorică și urbanistică comuna Roșiori, în baza cercetărilor în teren, a documentelor istorice sau a analizelor efectuate, s-a constatat faptul că peisajul geografic al teritoriului se concretizează într-un sistem de semne, imagini și forme care poartă diferite semnificații materiale sau mentale. Mai exact, pentru a trece de la un peisaj brut la unul identitar, am identificat două elemente în strânsă legătură cu simbolurile și miturile populației rurale sau cu evoluția așezării, cu un grad de specificitate în contextul peisajului rural local: troițele și fântânile cu cumpănă.

Peisajul rural al comunei Roșiori este definit de fizionomia și activitățile agricole – locuitorii trăiesc în echilibru cu mediul, mai aproape de natură, într-un ecosistem al vetrei alcătuit din locuințe și grădini de legume, solarii sau viță de vie – teritoriul fiind destinat în mare parte activităților agricole. Mai mult, acesta poate fi încadrat în trei categorii principale, (a) peisajul natural, (b) peisajul antropizat (terenurile folosite în scopuri agricole) și (c) peisajul antropic (reprezentat de vatră prin locuințe, anexe și grădini), la care se adaugă și peisajul cultural.¹¹¹

Comuna Roșiori are în componența sa un singur sat reședință de comună, Roșiori, dezvoltat de o parte și de alta a Drumului Județean DJ302. Proximitatea față de municipiul București și municipiul Urziceni, precum și accesul favorabil spre DN2, sunt aspecte care se reflectă direct în imaginea generală a satului Roșiori și care sporesc tendința de transformare (îndeosebi a fondului construit) - o problemă generală și de actualitate în spațiul rural.

Satul Roșiori prezintă tipologia așezărilor de tip cvasiplant tipice pentru zona de câmpie. Acestea se caracterizează printr-o distribuție aproape simetrică de o parte și de alta a drumului principal, este regulată și se întretaie în unghi drept (formează unghiuri perfecte de 90 grade la intersecții), atât majoritatea cvartalelor cât și a parcelelor, au o distribuție unitară din punct de vedere al formelor și al dimensiunilor. Se disting aproximativ trei tipuri de parcele: parcele cu dimensiuni foarte mari și raportul laturilor de 1:2, de formă dreptunghiulară (în zona primăriei); parcele de

¹¹¹ **Peisajul cultural** reprezintă modificarea succesivă de-a lungul timpului a habitatului material al societății umane sedentare, corespunzător cu creșterea provocărilor dinamice ale naturii, cu nevoile și dorințele societății, și circumstanțele istorice din diferite regiuni, în momente diferite (Conzen, 2004).

dimensiuni medii și raportul laturilor de 1:3, de formă dreptunghiulară; și parcele de dimensiuni mici cu o formă alungită și raportul laturilor de aproximativ 1:5. Cu toate că dezvoltarea a fost una planificată, în extremități, perpendiculare pe drumul principal, sunt patru cvartale cu parcele ce au deschidere la două străzi – în contradicție cu principiile sistematizării de eficiență a utilizării terenului și implicit, cu regulile generale ale proiectării urbane.

În cadrul comunei Roșiori predomină gospodăriile cu componente detașate dar grupate, cât mai compact și cât mai eficient. Curțile au în general o formă alungită și sunt împărțite în cel puțin două zone funcționale: casa și grădina de flori în față, în primul compartiment al curții, separate prin garduț de lemn și poartă interioră; o grupare de anexe, cu curtea gospodărească în al doilea compartiment, uneori separat cu gard și poartă mare de acces; și în funcție de lățimea curții, o zonă cu grădina de zarzavaturi sau o suprafață destinată solarului, ce ocupă o suprafață aproape egală cu lungimea curții.

Cu toate că dispunerea construcțiilor pe lot și organizarea curților este diversificată, în contextul unor parcele cu dimensiuni variate se pot distinge două modele generale de tipologii planimetrice ale gospodăriei:

- o casă de locuit de dimensiuni medii sau mici, cu formă aproape pătrată, retrasă de la aliniere este poziționată cu fațada principală spre stradă; este amplasată mai aproape de una din laturile lungi ale curții, astfel încât să rămână în părțile laterale un spațiu generos de circulație dar să fie valorificat și terenul din partea opusă prin amenajarea grădinii de legume sau ridicarea de solarii.*

În cazul terenurilor cu o suprafață mai mică, casa de locuit este uneori chiar alipită de una din laturile lungi ale curții. Grădina (de legume sau cereale) sau solariile ocupă în acest caz aproape jumătate din suprafață dintr-un capăt în altul al curții, organizarea spațiilor funcționale păstrându-se în mare parte.

- o casa de locuit de dimensiuni medii sau mici, cu formă aproape pătrată, retrasă în general de la aliniere; este amplasată mai aproape de una din laturile lungi ale curții (uneori chiar alipită la acesta). În general, suprafețele de teren sunt mai mici, iar spațiul fiecărei zone funcționale este mai redus. Curtea este împărțită în două părți aproape egale pe lungime. Astfel partea din față este ocupată cu casa de locuit, grădina de flori, pomi fructiferi sau viță de vie, iar partea din spate cu construcțiile anexe, foarte atent grupate în curtea principală și cu grădina de legume sau solarul.*

În urma cercetărilor documentare au fost identificați factorii istorici ce au determinat apariția mai multor forme de evoluție tipologică a caselor din Câmpia Bărăganului, cu constante și disfuncții specifice¹¹²: sistemul de utilizare al focului; transferul structural în planul casei (cu prispă); și organizarea spațială a încăperilor sau a comunicării între spații.

¹¹²Capesius, 1983

L1 – SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ZONE CONSTITUITE

4.1. L1a – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (S/Ds+P - S/Ds+P+M), AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE ALE SATULUI, ÎN AFARA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ÎN ZONELE CU VALOARE AMBIENTALĂ CE AU ÎN COMPONENTA LOR GOSPODĂRII TRADIȚIONALE, ÎN ZONELE CE AU CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ

4.1.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală, cu funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate. Această subzonă funcțională se regăsește în zona constituită a satului Roșiori și cuprinde zona cu valoare ambientală (vatra satului), ce conține gospodării tradiționale cu o arhitectură reprezentativă.

Zona cu valoare ambientală a satului Roșiori se face remarcată prin prezența tipologiilor structurale tradiționale cu elemente specifice arhitecturii vernaculare din Bărăganul ialomițean. În cadrul localității predomină gospodăriile cu componente detașate, dar grupate, cât mai compact și cât mai eficient, respectiv construcții tradiționale cu prispă și parmalic, pe colț.¹¹³

4.1.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de locuințe** permanente individuale noi, în regim izolat cu regim de înălțime mic S/Ds+P - S/Ds+P+M și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe de vacanță, în regim izolat;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Restaurarea obiectivelor protejate și revenirea la forme și/sau materiale originale;

¹¹³ cf. "Studiu istoric de delimitare a zonelor protejate și de protecție a monumentelor pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al comunei Roșiori, Județul Ialomița"

- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Străzi, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații libere pietonale;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;¹¹⁴
- Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;¹¹⁵
- Adăposturi pentru creșterea animalelor¹¹⁶, după cum urmează :
 - o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 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;
 - o 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;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public;

¹¹⁴ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(2)

¹¹⁵ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(3)

¹¹⁶ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.15, alin.(1) și alin.(2)

- Amplasarea firmelor (panourilor publicitare) și panourilor indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public, se poate face după cum urmează¹¹⁷:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere comunale, respectiv 18,00 m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Local Roșiori;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de locuit, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită,¹¹⁸
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

¹¹⁷ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

¹¹⁸ cf. *O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Activități industriale și de depozitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.1.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții de locuințe**: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 $\frac{1}{2}$ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;¹¹⁹

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;

¹¹⁹ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.3, alin.(1)

- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DS_1, DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_3, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **6,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_4, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **4,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **10,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_1, DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **11,00 m** din axul drumului principal;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_3: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea

- conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **9,50 m** din axul drumului secundar;
- Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_4: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **7,50 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului principal.
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
 - Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană;
 - Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile vor fi în regim izolat și amplasarea acestora trebuie să respecte specificul local, în acest caz cel dat de vecinătăți, astfel :
 - Clădirea se va amplasa aproape de una din limitele laterale ale parcelei, adică se va retrage față de aceasta cu maxim 0,80m;
 - Alipirea cu clădirea vecină, situată pe limita de proprietate a laturii opuse, va fi posibilă doar în cazul anexelor gospodărești;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de limitele laterale și posterioară a construcțiilor cu valoare tradițională și a acelor aflate în gospodăriile tradiționale.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate din înălțime (pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de **3,00 m** (pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă), în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele.
- Se recomandă fragmentarea volumului principal, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană: crearea unui volum general, având un gabarit mai mic, de maxim 120 mp, care este independent sau poate avea în subordine alte volume sau anexe;
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă. Construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;
- Spațiul liber dintre anexele existente pe teren pot fi utilizate ca spațiu construibil, prin crearea unor legături noi, convertind întreg ansamblu într-un volum unic. În același sens, în lipsa anexelor din prelungirea casei, se poate construi o clădire cu un gabarit semnificativ pentru acomodarea unor necesități suplimentare de spațiu. În toate cazurile, volumul propus trebuie să se subordoneze construcției de la stradă.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **4,00 m** lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru construcții de locuințe se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - o În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30 m – cu o singură bandă de **3,50 m** lățime;

- * Cele cu o lungime de între 30 – 100 m – minimum 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt.
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru locuințe parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m**;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;¹²⁰
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în zona constituită a comunei Roșiori.*

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Modificarea (parcelarea sau comasarea) acestuia este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează imaginea spațiului public. Intervențiile efectuate în vatra satului și/sau în zonele periferice se vor justifica prin studii de amplasament;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

¹²⁰ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30, alin.2*

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+M (la cornișă/streașină maxim **6,00 m**, iar la coamă maxim **10,50 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală sau tradiționale înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P;
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45°;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 5,50 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **8,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **10,50 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol), astfel:
 - o Demisolul este considerat nivel suprateran al construcției, și este inclus în calculul coeficientului CUT, atunci când nivelul construit al clădirii are pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia;
 - o Se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, fără a fi luat în considerare în calculul coeficientului CUT, atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;
- Înălțimea liberă de trecere/ de circulație în cazul mansardei este de minim 1,90 m., considerându-se "zona activă" a mansardei, cu asigurarea unei înălțimi utile (în zona cu înălțimea maximă a încăperii) de 2,55 m; În vederea limitării suprafeței utile a mansardei, în funcție de panta acoperișului, se recomandă următoarele limite:¹²¹
 - o Pentru o pantă a acoperișului între 20°-45° înălțimea peretelui delimitator va fi de minim 1,20 m;
- În cazul camerelor de la nivelul parterului construcției înălțimea liberă minimă este de minim 2,55 m¹²²;
- Se interzice extinderea pe verticală a caselor tradiționale. Aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, urâtind-o, ci și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului.

¹²¹ cf. Normativ NP-064-02 Proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, Art.2.2.2

¹²² cf. Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele, Anexa nr.1, lit.B

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
- Aduagarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
- Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente;
- Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică, chiar dacă acestea nu sunt clasate, precum și asupra zonelor cu valoare ambientală care conțin construcții tradiționale, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;
- Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație;
- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Raportul plin-gol

- Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local;
- Bineînțeles se acceptă și pereți vitrați de dimensiuni mari, atunci când soluția este justificată de funcțiune și context, dar se recomandă alternarea acestora cu golurile mici specifice arhitecturii tradiționale;
- Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul fațadei frontale, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;

- Se va evita modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziției gospodăriei tradiționale, configurat de construcțiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.;
- Nu se permite închiderea prispei în vederea extinderii suprafeței locuibile.

Elemente de construcție

- Sunt interzise construcții noi cu gabarit mare dispuse în sistem monobloc;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;
- Tipuri de materiale locale :
 - o Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă;
- Construcțiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcție astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice și în specificitatea așezării.

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Se va păstra specificul local, cel reprezentativ pentru construcțiile amplasate în vatra satului, prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă;
- Pentru construcțiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperișul tradițional fiind reprezentat de cel în patru ape;
- Pentru construcțiile anexe acoperirile pot fi în două, trei sau patru ape;
- De asemenea, din motive de ordin practic, se permite alipirea anexei gospodărești de casa vecină și crearea astfel a unui acoperiș într-o singură apă, apa urmând a fi scursă înspre interiorul lotului; Acoperișul construcției noi trebuie să fie în continuarea acoperișului casei vecine;
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află și de cea a specificului local, această fiind cea medie, astfel acoperișurile vor avea panta generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°;
- Acoperișul va avea pante egale, cu streșini și coame orizontale;
- Acoperișurile cu rupere de pantă sunt interzise;
- Spațiul interior generat de acoperiș poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se vor evita modificările în volumetria acoperișului a construcțiilor existente, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii, cât și din exteriorul satului, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale;

- În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore.

Șarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate și tratamente)

- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încheiat).

Învelitoare (materiale utilizate și culori)

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, cu păstrarea imaginii locale nealterate;
- Ținând cont de de specificul zonei și de panta medie sau mică a acoperișului, învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Se interzice combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, precum și străpungerile/ golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitorile noi precum țigle solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună;
- Se interzice utilizarea țiglei care o imită pe cea ceramică (tablă de materiale strălucitoare, tablă ampreată, țigle din beton etc.) pentru învelitori sau alte materiale nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);
- De asemenea se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor și anexelor;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 10% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Prezervarea unei imagini autentice a clădirii prin conservarea ornamentelor, a elementelor de lemn sculptat, formele deosebite ale țiglelor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile exterioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, iar finisajele exterioare ale pereților să fie făcute pe bază de var natural;
- Nu se permite generarea pereților opaci (calcan) pe dimensiuni mari;
- Evitarea folosirii tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia;
- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul.

Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”;

- Evitarea amplasării decorațiunilor moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Soclu

- Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu;
- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect ”rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

Tâmplăria

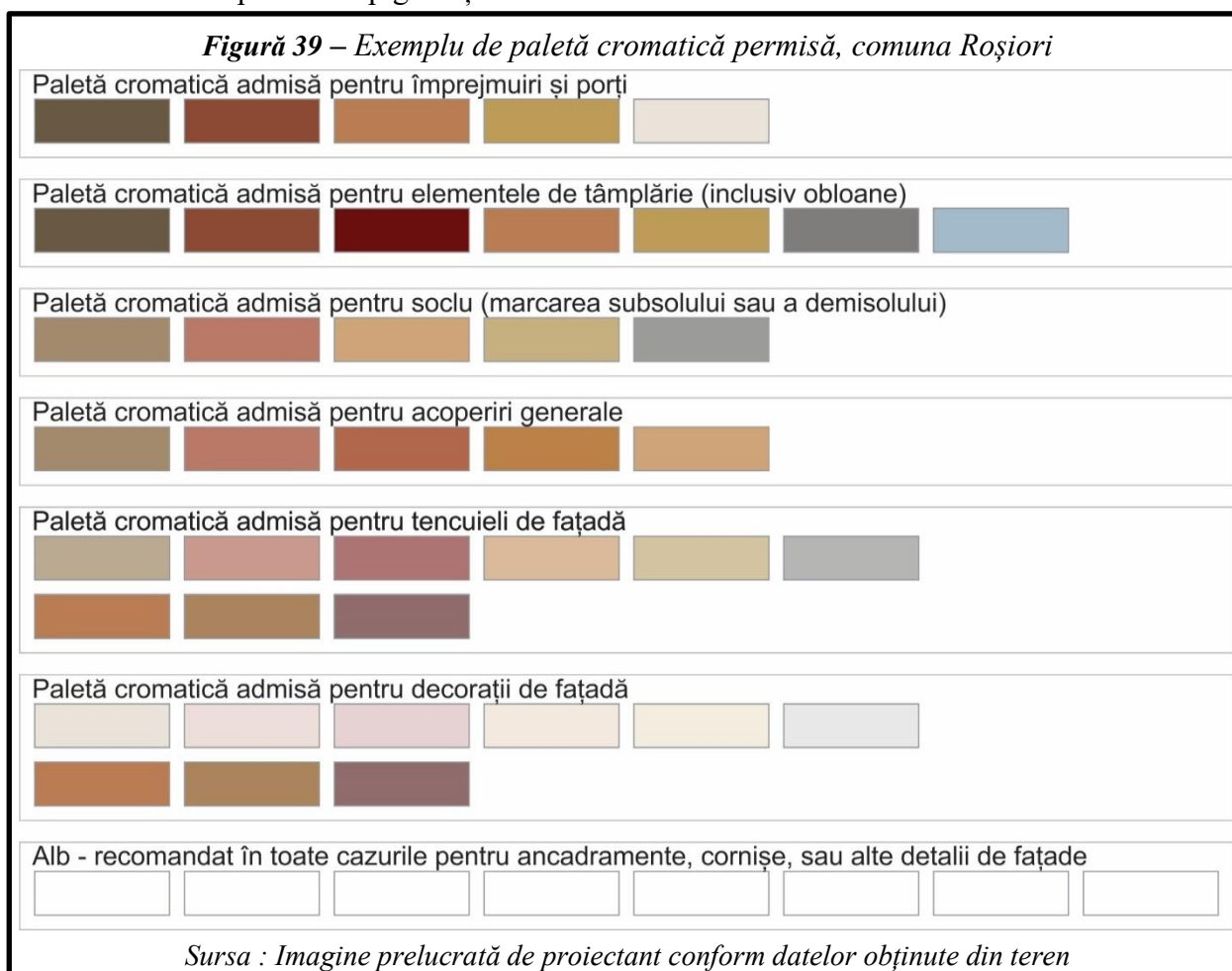
- Ferestrele vor păstra raportul de 2/3, fiind de cele mai multe ori mai înalte decât late;
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;
- Tâmplăria va fi realizată din lemn de esențe adecvate condițiilor climatice și poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale;
- Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu mențiunea ca acestea să păstreze compartimentarea originală, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceara sau vopseaua naturală;
- Se va evita deprecierea aspectului tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu, și înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal;
- Evitarea realizării de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă;
- Se admit accente compoziționale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafața fațadei. Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente).

Paleta cromatică

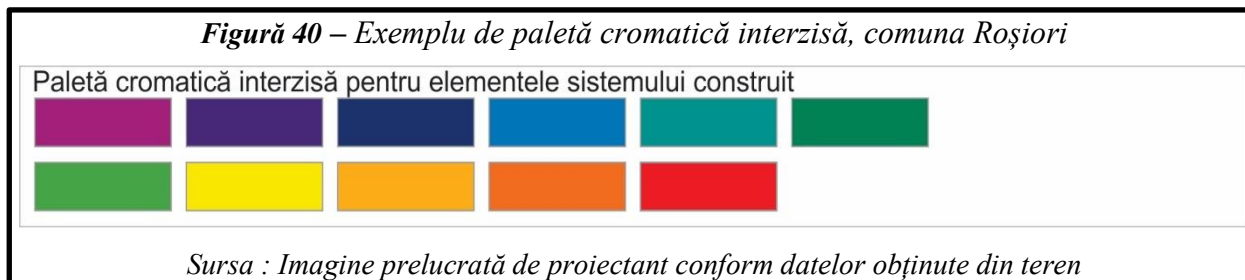
- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie;

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate și discrepante în ansamblul așezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur;
- În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Figură 39 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 40 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară** **Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antelene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;¹²³
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;¹²⁴

¹²³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

¹²⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;¹²⁵
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;¹²⁶
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;¹²⁷
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;¹²⁸
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;¹²⁹
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.¹³⁰

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru **construcțiile de locuințe individuale**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului și încă unul pentru vizitatori.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcțiile de locuințe**, spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelelor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

¹²⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

¹²⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

¹²⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

¹²⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

¹²⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

¹³⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate.
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Porțile și împrejmuirile gospodăriile (înălțime, forme, materiale) vor ține cont de specificul local care joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului;
- Porțile și împrejmuirile de la intrare în gospodărie vor fi realizate din materiale naturale și locale: lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră; se recomandă utilizarea formelor simple, fără ornamente excesive și vopsirea în culori discrete a feroneriei.;
- Alcătuirea și dimensiunea împrejmuirilor și a porților vor ține cont de soluțiile cu care se învecinează, raportându-se astfel la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă, dacă păstrează specificul local, astfel:
 - o Porțile și împrejmuirile pot avea înălțimi cuprinse între **1,00-1,50 m**,
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, pentru păstrarea intimității, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă) și vor avea înălțimi de max. **2,00 m**;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.1.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 25%;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,40 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,32 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,14 ADC / mp teren.

4.2. L1b – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (S/Ds+P - S/Ds+P+M), AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE ALE SATULUI, ÎN AFARA ZONEI CU VALOARE AMBIENTALĂ CE AU ÎN COMPONENTA LOR GOSPODĂRII TRADIȚIONALE, ÎN AFARA ZONELOR CE AU CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ

4.2.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală, cu funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate. Această subzonă funcțională se regăsește înafara zonei cu valoare ambientală, periferic vatrei satului, reprezentată de o dezvoltare mai actuală în cadrul satului de reședință.

4.2.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- *Construcții de locuințe* permanente individuale noi, în regim izolat cu regim de înălțime mic S/Ds+P - S/Ds+P+M și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe de vacanță, în regim izolat;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Restaurarea obiectivelor protejate și revenirea la forme și/sau materiale originale;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Străzi, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații libere pietonale;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe

- teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:¹³¹
 - a. se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b. cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - 1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - 2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - 3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - c. se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
 - În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;¹³²
 - Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;¹³³
 - Adăposturi pentru creșterea animalelor¹³⁴, după cum urmează :
 - o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 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;

¹³¹ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(1)

¹³² cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(2)

¹³³ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(3)

¹³⁴ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.15, alin.(1) și alin.(2)

- o 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;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public;
- Amplasarea firmelor (panourilor publicitare) și panourilor indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public, se poate face după cum urmează¹³⁵:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de locuit, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită,¹³⁶
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan;

¹³⁵ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

¹³⁶ cf. *O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Activități industriale și de depozitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.2.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru **construcții de locuințe**: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit

din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;¹³⁷

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DS_1, DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_3, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **6,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_4, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **4,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_5, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **5,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **10,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al

¹³⁷ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.3, alin.(1)

împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_1, DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **11,00 m** din axul drumului principal;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_3: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **9,50 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_4: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **7,50 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_5: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului principal;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului , dar fără a pierde din suprafața construită,

- pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile vor fi în regim izolat și amplasarea acestora trebuie să respecte specificul local, în acest caz cel dat de vecinătăți, astfel :
 - o Clădirea se va amplasa aproape de una din limitele laterale ale parcelei, adică se va retrage față de aceasta cu maxim 0,80m;
 - o Alipirea cu clădirea vecină, situată pe limita de proprietate a laturii opuse, va fi posibilă doar în cazul anexelor gospodărești;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**; Distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate din înălțime (pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de **3,00 m** (pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă), în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;
- Se recomandă fragmentarea volumului principal, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană : crearea unui volum general, având un gabarit mai mic, de maxim 120 mp, care este independent sau poate avea în subordine alte volume sau anexe;
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă. Construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;
- Spațiul liber dintre anexele existente pe teren pot fi utilizate ca spațiu construibil, prin crearea unor legături noi, convertind întreg ansamblu într-un volum unic. În

aceiași sens , în lipsa anexelor din prelungirea casei, se poate construi o clădire cu un gabarit semnificativ pentru acomodarea unor necesități suplimentare de spațiu. În toate cazurile, volumul propus trebuie să se subordoneze construcției de la stradă.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **4,00 m** lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru **construcții de locuințe** se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - o În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30 m – cu o singură bandă de **3,50 m** lățime;
 - * Cele cu o lungime de între 30 – 100 m – minimum 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru locuințe parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m**;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;¹³⁸
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;

¹³⁸ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30, alin.2*

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II - 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în zona constituită a comunei Roșiori.*

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Modificarea (parcelarea sau comasarea) acestuia este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează imaginea spațiului public. Intervențiile efectuate în vatra satului și/sau în zonele periferice se vor justifica prin studii de amplasament;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneată în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+M (la cornișă/streașină maxim **6,00 m**, iar la coamă maxim **10,50 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45°;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 5,50 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **8,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **10,50 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol), astfel:
 - o Demisolul este considerat nivel suprateran al construcției, și este inclus în calculul coeficientului CUT, atunci când nivelul construit al clădirii are pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia;

- Se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, fără a fi luat în considerare în calculul coeficientului CUT, atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;
- Înălțimea liberă de trecere/ de circulație în cazul mansardei este de minim 1,90 m., considerându-se ”zona activă” a mansardei, cu asigurarea unei înălțimi utile (în zona cu înălțimea maximă a încăperii) de 2,55 m; În vederea limitării suprafeței utile a mansardei, în funcție de panta acoperișului, se recomandă următoarele limite:¹³⁹
 - Pentru o pantă a acoperișului între 20°-45° înălțimea peretelui delimitator va fi de minim 1,20 m;
- În cazul camerelor de la nivelul parterului construcției înălțimea liberă minimă este de minim 2,55 m.¹⁴⁰

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
- Aduagarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
- Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente.
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;

¹³⁹ cf. *Normativ NP-064-02 Proiectarea mansardelor la clădiri de locuit*, Art.2.2.2

¹⁴⁰ cf. *Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele*, Anexa nr.1, lit.B

- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Raportul plin-gol

- Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local;
- Bineînțeles se acceptă și pereți vitrați de dimensiuni mari, atunci când soluția este justificată de funcțiune și context, dar se recomandă alternarea acestora cu golurile mici specifice arhitecturii tradiționale;
- Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul fațadei frontale, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Nu se permite închiderea prispei în vederea extinderii suprafeței locuibile.

Elemente de construcție

- Sunt interzise construcții noi cu gabarit mare dispuse în sistem monobloc;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;
- Tipuri de materiale locale:
 - o Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă;
- Construcțiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcție astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice și în specificitatea așezării.

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Se va păstra specificul local, cel reprezentativ pentru construcțiile amplasate în vatra satului, prin prealuarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă;
- Pentru construcțiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperișul tradițional fiind reprezentat de cel în patru ape;
- Pentru construcțiile anexe acoperirile pot fi în două, trei sau patru ape;
- De asemenea, din motive de ordin practic, se permite alipirea anexei gospodărești de casa vecină și crearea astfel a unui acoperiș într-o singură apă, apa urmând a fi scursă înspre interiorul lotului; Acoperișul construcției noi trebuie să fie în continuarea acoperișului casei vecine;
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află și de cea a specificului local, această fiind cea medie, astfel acoperișurile vor avea panta generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°;
- Acoperișul va avea pante egale, cu streșini și coame orizontale;

- Acoperișurile cu rupere de pantă sunt interzise;
- Spațiul interior generat de acoperiș poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se vor evita modificările în volumetria acoperișului a construcțiilor existente, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii, cât și din exteriorul satului, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale;
- În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore.

Șarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate și tratamente)

- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încheiat).

Învelitoare (materiale utilizate și culori)

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, cu păstrarea imaginii locale nealterate;
- Ținând cont de de specificul zonei și de panta medie sau mică a acoperișului, învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Se interzice combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, precum și străpungerile/ golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitorile noi precum țigle solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună;
- Se interzice utilizarea țiglei care o imită pe cea ceramică (tablă de materiale strălucitoare, tablă ampreată, țigle din beton etc.) pentru învelitori sau alte materiale nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);
- De asemenea se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor și anexelor;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 10% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile exterioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, iar finisajele exterioare ale pereților să fie făcute pe bază de var natural;
- Nu se permite generarea pereților opaci (calcan) pe dimensiuni mari
- Evitarea folosirii tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia;

- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”;
- Evitarea amplasării decorațiilor moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Soclu

- Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu;
- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect ”rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

Tâmplăria

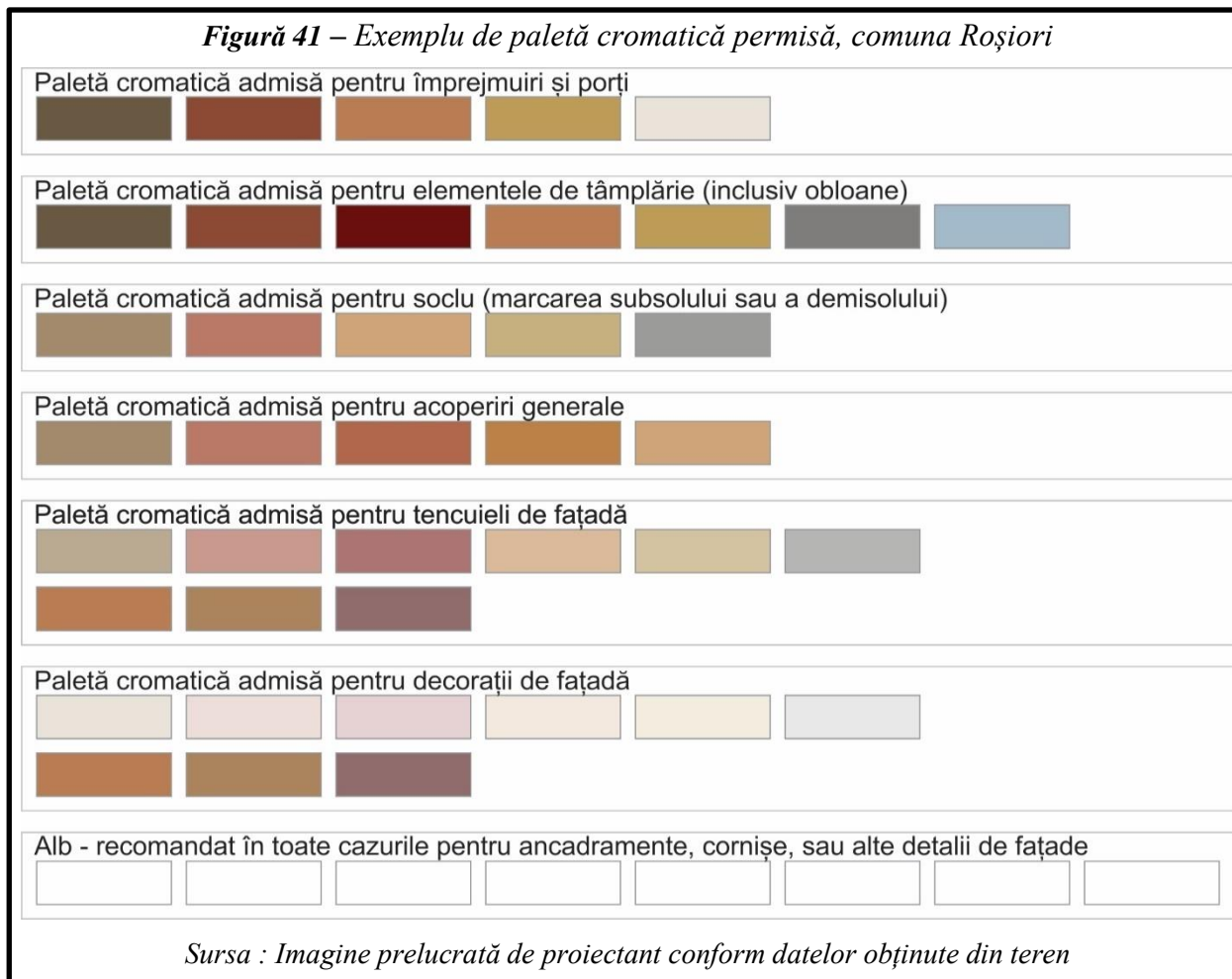
- Ferestrele vor păstra raportul de 2/3, fiind de cele mai multe ori mai înalte decât late;
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;
- Tâmplăriile pot fi reabilite sau înlocuite cu mențiunea ca acestea să păstreze compartimentarea originală, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceara sau vopseaua naturală;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă;
- Evitarea realizării de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă;
- Se admit accente compoziționale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafața fațadei. Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente).

Paleta cromatică

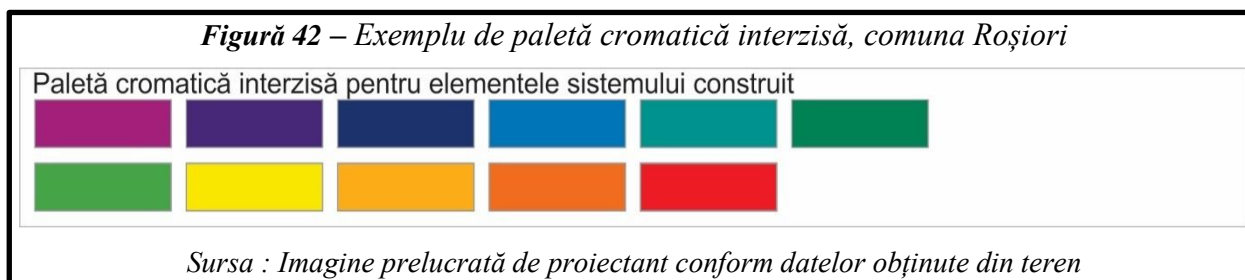
- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate și discrepante în ansamblul așezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;

- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Figură 41 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 42 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acestuia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antelene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;¹⁴¹
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;¹⁴²
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;¹⁴³

¹⁴¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

¹⁴² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

¹⁴³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;¹⁴⁴
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;¹⁴⁵
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;¹⁴⁶
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;¹⁴⁷
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.¹⁴⁸

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru **construcțiile de locuințe individuale**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului și încă unul pentru vizitatori.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcțiile de locuințe**, spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelelor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;

¹⁴⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

¹⁴⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

¹⁴⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

¹⁴⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

¹⁴⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Porțile și împrejmuirile gospodăriile (înălțime, forme, materiale) vor ține cont de specificul local care joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului;
- Porțile și împrejmuirile de la intrare în gospodărie vor fi realizate din materiale naturale și locale: lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră;
- Alcătuirea și dimensiunea împrejmuirilor și a porților vor ține cont de soluțiile cu care se învecinează, raportându-se astfel la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă, dacă păstrează specificul local, astfel:
 - o Porțile și împrejmuirile pot avea înălțimi cuprinse între **1,00-1,50 m**;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, pentru păstrarea intimității, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă) și vor avea înălțimi de max. **2,00 m**;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.2.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20– Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp:* P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 25%;
- *Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp:* P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- *Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp:* P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- *Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp:* C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,40 ADC / mp teren;

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,32 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,14 ADC / mp teren.

L2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE

4.3. L2 – SUBZONĂ PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC (S/Ds+P - S/Ds+P+1E), AMPLASATĂ ÎN ENCLAVE NECONSTRUITE ȘI ÎN AFARA ZONELOR CU VALOARE AMBIENTALĂ CE AU ÎN COMPONENTA LOR GOSPODĂRII TRADIȚIONALE, ÎN AFARA ZONELOR CE AU CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ

4.3.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este rezidențial, de locuire individuală și funcțiuni complementare locuirii. Această zonă se regăsește periferic zonei constituite a satului Roșiori, cu potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire.

4.3.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de locuințe** permanente individuale noi, în regim izolat sau cuplat cu regim de înălțime mic S/Ds+P - S/Ds+P+1E și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe de vacanță, în regim izolat sau cuplat;
- Structuri de primire turistică, în regim izolat;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Străzi, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații libere pietonale;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- **Construcții de turism:** pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere pentru cazare cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul: ¹⁴⁹
 - a. se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b. cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - 1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - 2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - 3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - c. se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii; ¹⁵⁰
- Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți; ¹⁵¹

¹⁴⁹ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(1)

¹⁵⁰ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(2)

¹⁵¹ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(3)

- Adăposturi pentru creșterea animalelor¹⁵², după cum urmează:
 - o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 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;
 - o 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;
- Amplasarea firmelor (panourilor publicitare) și panourilor indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public, se poate face după cum urmează¹⁵³:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

¹⁵² cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.15, alin(1) și alin.(2)

¹⁵³ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de locuit, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;¹⁵⁴
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Activități industriale și de depozitare;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

¹⁵⁴ cf. O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.5, alin (6)

4.3.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru *construcții de locuințe și construcții de turism*: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;¹⁵⁵

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice:

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_3, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **6,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_4, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **4,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_5, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **5,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

¹⁵⁵ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.3, alin.(1)

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_3: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **9,50 m** din axul drumului secundar;
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_4: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **7,50 m** din axul drumului secundar;
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_5: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** din axul drumului secundar;
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **17,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile vor fi în regim izolat și vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei, astfel:
 - o la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă/streașină;
 - o nu la mai puțin de **3,00 m**, pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă/streașină;

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime (pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de **3,00 m** (pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă), în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;
- Se recomandă fragmentarea volumului principal, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană : crearea unui volum general, având un gabarit mai mic, de maxim 120 mp, care este independent sau poate avea în subordine alte volume sau anexe;
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă. Construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;
- Spațiul liber dintre anexele existente pe teren pot fi utilizate ca spațiu construibil, prin crearea unor legături noi, convertind întreg ansamblu într-un volum unic. În același sens , în lipsa anexelor din prelungirea casei, se poate construi o clădire cu un gabarit semnificativ pentru acomodarea unor necesități suplimentare de spațiu. În toate cazurile, volumul propus trebuie să se subordoneze construcției de la stradă.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Circulații și accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **4,00 m** lățime;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- **Pentru construcții de locuințe:**
 - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30m – cu o singură bandă de 3,50m lățime;
 - * Cele cu o lungime de între 30m - 100m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt;
- **Pentru construcții de turism:**
 - Vor fi prevăzute accesele carosabile separate pentru utilizatori , personal și acces tehnic de întreținere;
 - Aleile semi carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
 - Numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru locuințe parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m** pentru construcțiile izolate, respectiv o suprafață minimă de **800 mp** și un front la stradă de minim **18,00 m** pentru locuințele cuplate;
- Pentru construcțiile de turism parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **1.500 mp** și un front la stradă de minim **20,00 m**;

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în enclave neconstruite.*

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.
- Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării unei soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului;¹⁵⁶
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;¹⁵⁷
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+1E (la cornișă maxim **7,00 m**, iar la coamă maxim **12,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7,00 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **10,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);

¹⁵⁶ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30*

¹⁵⁷ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30*

- **12,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol), astfel:
 - Demisolul este considerat nivel suprateran al construcției, și este inclus în calculul coeficientului CUT, atunci când nivelul construit al clădirii are pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia;
 - Se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, fără a fi luat în considerare în calculul coeficientului CUT, atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;
- Înălțimea liberă de trecere/ de circulație în cazul mansardei este de minim 1,90 m., considerându-se ”zona activă” a mansardei, cu asigurarea unei înălțimi utile (în zona cu înălțimea maximă a încăperii) de 2,55 m; În vederea limitării suprafeței utile a mansardei, în funcție de panta acoperișului, se recomandă următoarele limite:¹⁵⁸
 - Pentru o pantă a acoperișului între 20°-45° înălțimea peretelui delimitator va fi de minim 1,20 m;
- În cazul camerelor de la nivelul parterului construcției înălțimea liberă minimă este de minim 2,55 m¹⁵⁹;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
- Aduugarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi

¹⁵⁸ cf. Normativ NP-064-02 Proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, Art.2.2.2

¹⁵⁹ cf. Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele, Anexa nr.1, lit.B

- contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
 - Aduagarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local;
 - Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
 - Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente;
 - Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;
 - Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Raportul plin-gol

- Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local;
- Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul fațadei frontale, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Nu se permite închiderea prispei în vederea extinderii suprafeței locuibile.

Elemente de construcție

- Sunt interzise construcții noi cu gabarit mare dispuse în sistem monobloc;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;
- Tipuri de materiale locale :
 - o Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă;
- Construcțiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcție astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice și în specificitatea așezării.

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Pentru construcțiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperișul tradițional fiind reprezentat de cel în patru ape;
- Pentru construcțiile anexe acoperirile pot fi în două, trei sau patru ape;
- De asemenea, din motive de ordin practic, se permite alipirea anexei gospodărești de casa vecină și crearea astfel a unui acoperiș într-o singură apă, apa urmând a fi scursă înspre interiorul lotului; Acoperișul construcției noi trebuie să fie în continuarea acoperișului casei vecine;
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află și de cea a specificului local, această fiind cea medie, astfel acoperișurile vor avea panta generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°;
- Acoperișul va avea pante egale, cu streșini și coame orizontale;
- Acoperișurile cu rupere de pantă sunt interzise;
- Spațiul interior generat de acoperiș poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se vor evita modificările în volumetria acoperișului a construcțiilor existente, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii, cât și din exteriorul satului, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale.

Șarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate și tratamente)

- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încheiat).

Învelitoare (materiale utilizate și culori)

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, cu păstrarea imaginii locale nealterate;
- Ținând cont de de specificul zonei și de panta medie sau mică a acoperișului, învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Se interzice combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, precum și străpungerile/ golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitorile noi precum țigle solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună;
- Se interzice utilizarea țiglei care o imită pe cea ceramică (tablă de materiale strălucitoare, tablă ampreată, țigle din beton etc.) pentru învelitori sau alte materiale nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);
- De asemenea se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor și anexelor;

- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 25% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile exterioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, iar finisajele exterioare ale pereților să fie făcute pe bază de var natural;
- Nu se permite generarea pereților opaci (calcan) pe dimensiuni mari
- Evitarea folosirii tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia;
- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”;
- Evitarea amplasării decorațiunilor moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Soclu

- Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu;
- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect ”rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

Tâmplăria

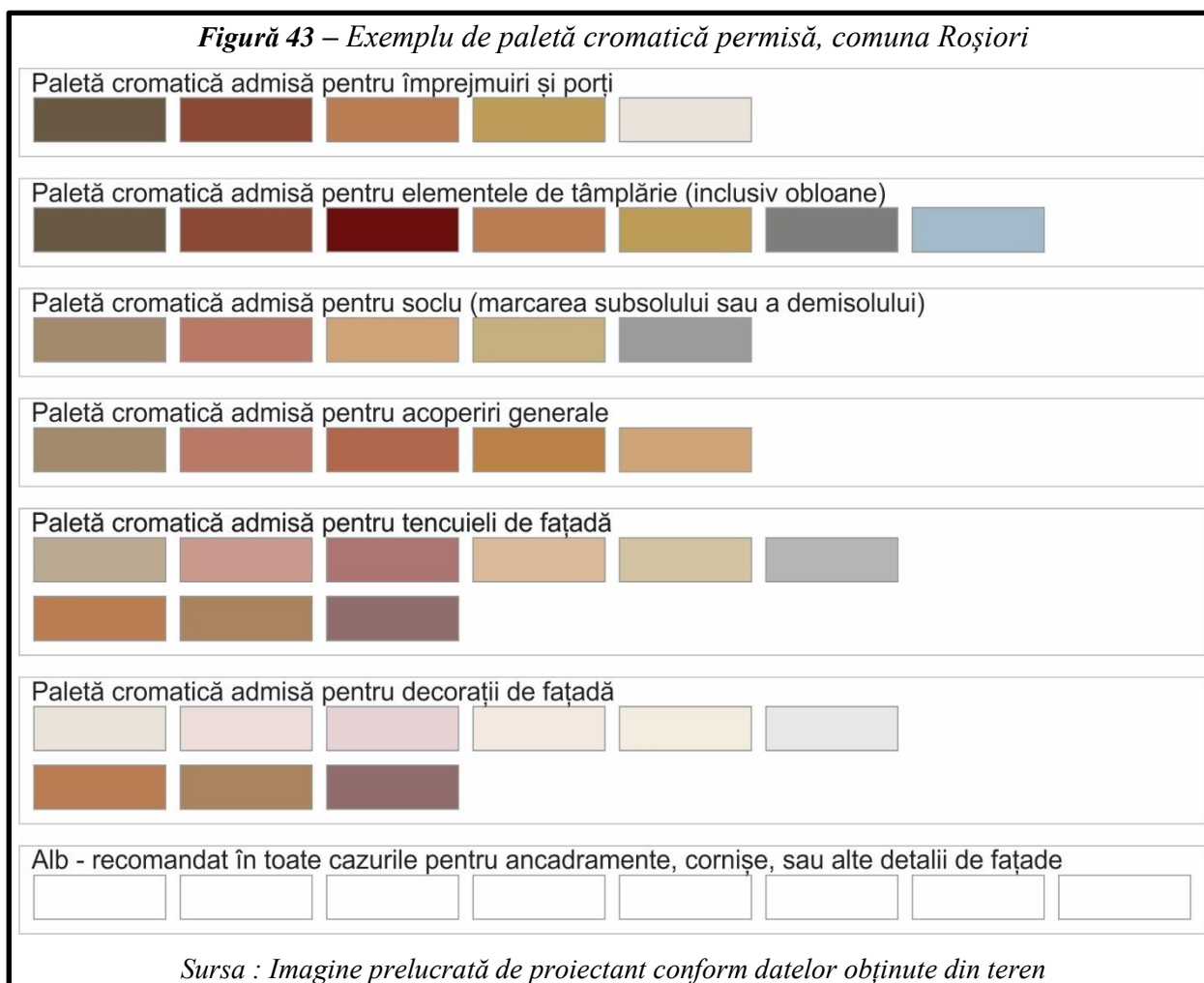
- Ferestrele vor păstra raportul de 2/3, fiind de cele mai multe ori mai înalte decât late;
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă;
- Evitarea realizării de ancadrame nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă;
- Se admit accente compoziționale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafața fațadei. Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;

- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente).

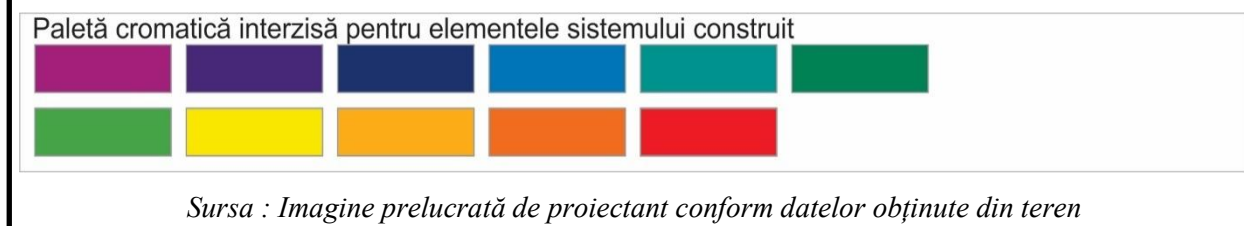
Paleta cromatică

- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate și discrepante în ansamblul așezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Figură 43 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 44 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;¹⁶⁰
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;¹⁶¹
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;¹⁶²
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;¹⁶³
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;¹⁶⁴
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;¹⁶⁵
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;¹⁶⁶
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.¹⁶⁷

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru **construcțiile de locuințe individuale**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului și încă unul pentru vizitatori;

¹⁶⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

¹⁶¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

¹⁶² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

¹⁶³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

¹⁶⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

¹⁶⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

¹⁶⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

¹⁶⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Pentru **construcții de turism**: pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcțiile de locuințe**, spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelelor;
- Pentru **construcții de turism**: pentru construcții de turism vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale/ posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Porțile și împrejmuirile gospodăriile (înălțime, forme, materiale) vor ține cont de specificul local care joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului;
- Porțile și împrejmuirile de la intrare în gospodărie vor fi realizate din materiale naturale și locale: lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră;
- Alcătuirea și dimensiunea împrejmuirilor și a porților vor ține cont de soluțiile cu care se învecinează, raportându-se astfel la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă, dacă păstrează specificul local, astfel:
 - o Porțile și împrejmuirile pot avea înălțimi cuprinse între **1,00-1,50 m**;

- Împrejmirile laterale și posterioare pot fi opace, pentru păstrarea intimității, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă) și vor avea înălțimi de max. **2,00 m**;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;
- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice;
- Împrejmirile pot fi dublate de gard viu;
- Împrejmirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.3.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,32 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,14 ADC / mp teren.

L/IS - SUBZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES LOCAL, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE A SATULUI

4.4. L-ISa - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (S/Ds+P - S/Ds+P+M), AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE A SATULUI, ÎN ZONELE CU VALOARE AMBIENTALĂ CE AU ÎN COMPONENTA LOR GOSPODĂRII TRADIȚIONALE, ÎN ZONELE CE AU CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ

4.4.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este cel mixt, fiind compus din zone de locuire individuală, cu funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate, dar și alte funcțiuni publice reprezentative la nivel local. Subzona mixtă se regăsește adiacent drumului principal DJ 302.

4.4.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de locuințe** permanente individuale noi, în regim izolat cu regim de înălțime mic S/Ds+P - S/Ds+P+M și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Străzi, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații libere pietonale;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- **Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere** care au suprafața maximă de **200 mp ADC**, care nu generează transporturi grele, care nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care nu sunt poluante și care au

program până în ora 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- **Construcții pentru alimentație publică și comerț** cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării la o distanță mai mare de 100 m fata de instituțiile de învățământ și față de lăcașele de cult;
- **Construcții comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, magazine generale de mici dimensiuni, alimentație publică, de mici dimensiuni cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- **Construcții de prestări servicii:** cabinete medicale, cabinete veterinare fără ambulator, cabinete de avocatură, birouri notariale, frizerii, coafor etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- **Construcții sociale:** cămine de bătrâni de mici dimensiuni etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:¹⁶⁸
 - a. se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b. cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - 1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - 2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - 3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - c. se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și

¹⁶⁸ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(1)

încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;¹⁶⁹
- Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;¹⁷⁰
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*;¹⁷¹
- Adăposturi pentru creșterea animalelor¹⁷², după cum urmează:
 - o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 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;
 - o 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;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Amplasarea firmelor (panourilor publicitare) și panourilor indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public, se poate face după cum urmează¹⁷³:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;

¹⁶⁹ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(2)

¹⁷⁰ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(3)

¹⁷¹ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(4)

¹⁷² cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.15, alin(1) și alin.(2)

¹⁷³ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

- o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere comunale, respectiv 18,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Local Roșiori;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.4.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții de locuințe**: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;¹⁷⁴
- Pentru **construcții comerciale și de servicii**: se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- Pentru **construcții sociale**: se recomandă orientarea camerelor pe sud, sud-est, sud-vest.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament.
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DS_1, DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

¹⁷⁴ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.3, alin.(1)

- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_3, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **6,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **10,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_1, DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **11,50 m** din axul drumului principal;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_3: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **9,50 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi

retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal.

- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile vor fi în regim izolat și amplasarea acestora trebuie să respecte specificul local, în acest caz cel dat de vecinătăți, astfel:
 - o Clădirea se va amplasa aproape de una din limitele laterale ale parcelei, adică se va retrage față de aceasta cu maxim 0,80m;
 - o Alipirea cu clădirea vecină, situată pe limita de proprietate a laturii opuse, va fi posibilă doar în cazul anexelor gospodărești;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren,
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**; Distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate din înălțime (pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de **3,00 m** (pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă), în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;

- Se recomandă fragmentarea volumului principal, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană : crearea unui volum general, având un gabarit mai mic, de maxim 120 mp, care este independent sau poate avea în subordine alte volume sau anexe;
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă. Construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;
- Spațiul liber dintre anexele existente pe teren pot fi utilizate ca spațiu construibil, prin crearea unor legături noi, convertind întreg ansamblu într-un volum unic. În același sens , în lipsa anexelor din prelungirea casei, se poate construi o clădire cu un gabarit semnificativ pentru acomodarea unor necesități suplimentare de spațiu. În toate cazurile, volumul propus trebuie să se subordoneze construcției de la stradă.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Pentru **construcții de locuințe** se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30 m – cu o singură bandă de **3,50 m** lățime;
 - * Cele cu o lungime de între 30 – 100 m – minimum 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt.
- Pentru **construcții comerciale și de prestări servicii**:
 - se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - * Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - * Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **4,00 m** lățime;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;

- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru locuințe parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **500 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m**;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;¹⁷⁵
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în zona constituită a comunei Roșiori*;

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Modificarea (parcelarea sau comasarea) acestuia este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează imaginea spațiului public. Intervențiile efectuate în vatra satului și/sau în zonele periferice se vor justifica prin studii de amplasament;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

¹⁷⁵ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30, alin.2*

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+M (la cornișă/streașină maxim **6,00 m**, iar la coamă maxim **10,50 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală sau tradiționale înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P;
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45°;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 5,50 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **8,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **10,50 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol), astfel:
 - o Demisolul este considerat nivel suprateran al construcției, și este inclus în calculul coeficientului CUT, atunci când nivelul construit al clădirii are pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia;
 - o Se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, fără a fi luat în considerare în calculul coeficientului CUT, atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;
- Înălțimea liberă de trecere/ de circulație în cazul mansardei este de minim 1,90 m., considerându-se ”zona activă” a mansardei, cu asigurarea unei înălțimi utile (în zona cu înălțimea maximă a încăperii) de 2,55 m; În vederea limitării suprafeței utile a mansardei, în funcție de panta acoperișului, se recomandă următoarele limite:¹⁷⁶
 - o Pentru o pantă a acoperișului între 20°-45° înălțimea peretelui delimitator va fi de minim 1,20 m;
- În cazul camerelor de la nivelul parterului construcției înălțimea liberă minimă este de minim 2,55 m¹⁷⁷;
- Se interzice extinderea pe verticală a caselor tradiționale. Aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, urâtind-o, ci și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului.

¹⁷⁶ cf. Normativ NP-064-02 Proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, Art.2.2.2

¹⁷⁷ cf. Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele, Anexa nr.1, lit.B

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
- Aduagarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în AM MUTAT DE LA ART. 13 LA ART. 1raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
- Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente;
- Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică, chiar dacă acestea nu sunt clasate, precum și asupra zonelor cu valoare ambientală care conțin construcții tradiționale, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;
- Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație;
- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Raportul plin-gol

- Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local;
- Bineînțeles se acceptă și pereți vitrați de dimensiuni mari, atunci când soluția este justificată de funcțiune și context, dar se recomandă alternarea acestora cu golurile mici specifice arhitecturii tradiționale;

- Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul fațadei frontale, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Se va evita modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziției gospodăriei tradiționale, configurat de construcțiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.;
- Nu se permite închiderea prispei în vederea extinderii suprafeței locuibile.

Elemente de construcție

- Sunt interzise construcții noi cu gabarit mare dispuse în sistem monobloc;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;
- Tipuri de materiale locale:
 - o Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă;
- Construcțiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcție astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice și în specificitatea așezării.

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Se va păstra specificul local, cel reprezentativ pentru construcțiile amplasate în vatra satului, prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă;
- Pentru construcțiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperișul tradițional fiind reprezentat de cel în patru ape;
- Pentru construcțiile anexe acoperirile pot fi în două, trei sau patru ape;
- De asemenea, din motive de ordin practic, se permite alipirea anexei gospodărești de casa vecină și crearea astfel a unui acoperiș într-o singură apă, apa urmând a fi scursă înspre interiorul lotului; Acoperișul construcției noi trebuie să fie în continuarea acoperișului casei vecine;
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află și de cea a specificului local, această fiind cea medie, astfel acoperișurile vor avea panta generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°;
- Acoperișul va avea pante egale, cu streșini și coame orizontale;
- Acoperișurile cu rupere de pantă sunt interzise;
- Spațiul interior generat de acoperiș poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se vor evita modificările în volumetria acoperișului a construcțiilor existente, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii, cât și din exteriorul satului, o

nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale;

- În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore.

Șarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate și tratamente)

- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încheiat).

Învelitoare (materiale utilizate și culori)

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, cu păstrarea imaginii locale nealterate;
- Ținând cont de de specificul zonei și de panta medie sau mică a acoperișului, învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Se interzice combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, precum și străpungerile/ golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitorile noi precum țigle solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună;
- Se interzice utilizarea țiglei care o imită pe cea ceramică (tablă de materiale strălucitoare, tablă ampreată, țigle din beton etc.) pentru învelitori sau alte materiale nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);
- De asemenea se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor și anexelor;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 10% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Prezervarea unei imagini autentice a clădirii prin conservarea ornamentelor, a elementelor de lemn sculptat, formele deosebite ale țiglelor, ancadramentele ferestrelor sau alte elemente de signalistică;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile exterioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, iar finisajele exterioare ale pereților să fie făcute pe bază de var natural;
- Nu se permite generarea pereților opaci (calcan) pe dimensiuni mari;
- Evitarea folosirii tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia;

- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”;
- Evitarea amplasării decorațiilor moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Soclu

- Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu;
- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect ”rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

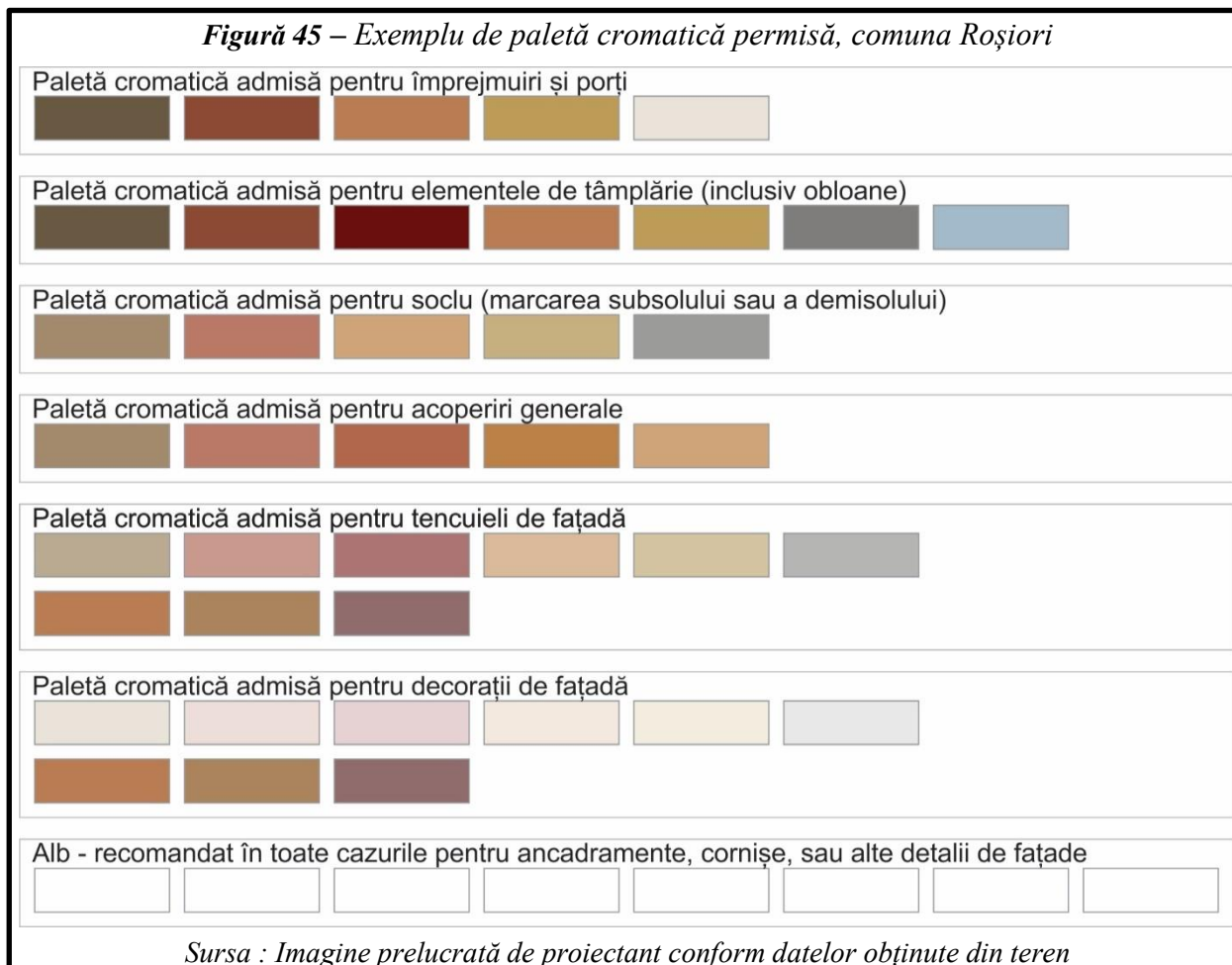
Tâmplăria

- Ferestrele vor păstra raportul de 2/3, fiind de cele mai multe ori mai înalte decât late;
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale și în ceea ce privește canaturile și dispoziția traverselor și șprosurilor. Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;
- Tâmplăria va fi realizată din lemn de esențe adecvate condițiilor climatice și poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale;
- Tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu mențiunea ca acestea să păstreze compartimentarea originală, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de în, ceara sau vopseaua naturală;
- Se va evita deprecierea aspectului tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu, și înlocuirea pe exterior a obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal;
- Evitarea realizării de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă;
- Se admit accente compoziționale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafața fațadei. Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente).

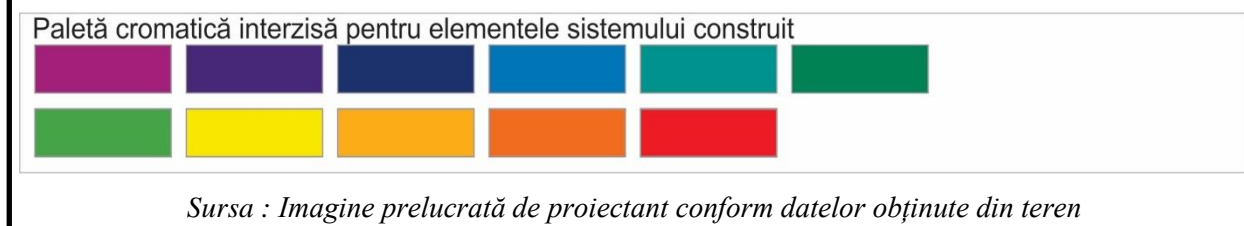
Paleta cromatică

- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate și discrepante în ansamblul așezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;
- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur;
- În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Figură 45 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Sursa : Imagine prelucrată de proiectant conform datelor obținute din teren

Figură 46 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna RoșioriTopografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;¹⁷⁸
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;¹⁷⁹
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;¹⁸⁰
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;¹⁸¹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;¹⁸²
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;¹⁸³
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;¹⁸⁴
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.¹⁸⁵

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru **construcțiile de locuințe individuale**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului și încă unul pentru vizitatori;

¹⁷⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

¹⁷⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

¹⁸⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

¹⁸¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

¹⁸² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

¹⁸³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

¹⁸⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

¹⁸⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcțiile de locuințe**, spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Pentru **construcțiile comerciale și de servicii**: vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Porțile și împrejmuirile gospodăriile (înălțime, forme, materiale) vor ține cont de specificul local care joacă un rol important în conturarea peisajului cultural și a imaginii satului;
- Porțile și împrejmuirile de la intrare în gospodărie vor fi realizate din materiale naturale și locale: lemn, cu stâlpi din lemn sau piatră;
- Alcătuirea și dimensiunea împrejmuirilor și a porților vor ține cont de soluțiile cu care se învecinează, raportându-se astfel la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă, dacă păstrează specificul local, astfel:
 - o Porțile și împrejmuirile pot avea înălțimi cuprinse între **1,00-1,50 m**;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace, pentru păstrarea intimității, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă) și vor avea înălțimi de max. **2,00 m**;
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;

- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți – Împrejmuiți.*

4.4.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 - Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 25%;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 400 mp - 500 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,40 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,32 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,14 ADC / mp teren.

4.5. L-ISb - SUBZONĂ MIXTĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC, COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (S/Ds+P - S/Ds+P+M), AMPLASATĂ ÎN ZONELE CONSTITUITE ALE SATULUI ȘI ÎN AFARA ZONELOR CU VALOARE AMBIENTALĂ CE AU ÎN COMPONENTA LOR GOSPODĂRII TRADIȚIONALE, ÎN AFARA ZONELOR CE AU CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ

4.5.1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Caracterul predominant al subzonei este cel mixt, fiind compus din zone de locuire individuală, cu funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate, dar și alte funcțiuni publice reprezentative la nivel local. Această subzonă funcțională se regăsește în afara zonei cu valoare ambientală, adiacent căilor principale de circulație – DJ 302 și DC 27.

4.5.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de locuințe** permanente individuale noi, în regim izolat cu regim de înălțime mic S/Ds+P - S/Ds+P+M și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solariile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- Locuințe de vacanță, în regim izolat;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet.
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Străzi, trotuare, alei / spații libere pietonale, parcaje, scuaruri, împrejurimi;
- Spații libere pietonale;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și

încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;

- **Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere** care au suprafața maximă de **200 mp ADC**, care nu generează transporturi grele, care nu atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care nu sunt poluante și care au program până în ora 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- **Construcții pentru alimentație publică și comerț** cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării la o distanță mai mare de 100 m fata de instituțiile de învățământ și față de lăcașele de cult;
- **Construcții comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, magazine generale de mici dimensiuni, alimentație publică, de mici dimensiuni cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- **Construcții de prestări servicii :** cabinete medicale, cabinete veterinare fără ambulator, cabinete de avocatură, birouri notariale, frizerii, coafor etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- **Construcții sociale:** cămine de bătrâni de mici dimensiuni etc. cu condiția ca acestea să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort;
- La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul: ¹⁸⁶
 - a. se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b. cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

¹⁸⁶ cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.6, alin.(1)

- c. se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
 - În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;¹⁸⁷
 - Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți;¹⁸⁸
 - Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de *Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*;¹⁸⁹
 - Adăposturi pentru creșterea animalelor¹⁹⁰, după cum urmează :
 - o În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 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;
 - o 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;
 - Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;

¹⁸⁷ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(2)

¹⁸⁸ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(3)

¹⁸⁹ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.6, alin.(4)

¹⁹⁰ cf. *O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.15, alin(1) și alin.(2)

- Amplasarea firmelor (panourilor publicitare) și panourilor indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe terenul aferent locuințelor sau pe domeniul public, se poate face după cum urmează¹⁹¹:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de **200 mp ADC**, care generează transporturi grele, care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.)
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;

¹⁹¹ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.5.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții de locuințe**: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;¹⁹²
- Pentru **construcții comerciale și de servicii**: se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- Pentru **construcții sociale**: se recomandă orientarea camerelor pe sud, sud-est, sud-vest.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:

¹⁹² cf. O.M.S. nr.119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.3, alin.(1)

- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **4,50 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului secundar;
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile vor fi în regim izolat și amplasarea acestora trebuie să respecte specificul local, în acest caz cel dat de vecinătăți, astfel :
 - o Clădirea se va amplasa aproape de una din limitele laterale ale parcelei, adică se va retrage față de aceasta cu maxim 0,80m;
 - o Alipirea cu clădirea vecină, situată pe limita de proprietate a laturii opuse, va fi posibilă doar în cazul anexelor gospodărești;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren,
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**; Distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate din înălțime (pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă), dar nu mai puțin de **3,00 m** (pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă), în următoarele cazuri:
 - o Dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
 - o Dacă se realizează un studiu de însorire în urma căruia rezultă că se asigură minim două ore de însorire pentru încăperile de locuit din toate locuințele;
- Se recomandă fragmentarea volumului principal, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană : crearea unui volum general, având un gabarit mai mic, de maxim 120 mp, care este independent sau poate avea în subordine alte volume sau anexe;
- Se va evita amplasarea unor construcții noi ce concurează ca volum casa de la stradă. Construcțiile ce sunt propuse în interiorul curții se subordonează volumetric construcției de la stradă;
- Spațiul liber dintre anexele existente pe teren pot fi utilizate ca spațiu construibil, prin crearea unor legături noi, convertind întreg ansamblu într-un volum unic. În același sens , în lipsa anexelor din prelungirea casei, se poate construi o clădire cu

un gabarit semnificativ pentru acomodarea unor necesități suplimentare de spațiu.
În toate cazurile, volumul propus trebuie să se subordoneze construcției de la stradă.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Pentru **construcții de locuințe** se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locale (fundături):
 - * Cele cu o lungime de până în 30 m – cu o singură bandă de **3,50 m** lățime;
 - * Cele cu o lungime de între 30 – 100 m – minimum 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și capăt.
- Pentru **construcții comerciale și de prestări servicii**:
 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - * Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - * Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **4,00 m** lățime;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcelele vor avea dimensiunile reglementate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în zona constituită a comunei Roșiori;*

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate. Modificarea (parcelarea sau comasarea) acestuia este permisă doar dacă nu schimbă/ alterează imaginea spațiului public. Intervențiile efectuate în vatra satului și/sau în zonele periferice se vor justifica prin studii de amplasament;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+M (la cornișă/streașină maxim **6,00 m**, iar la coamă maxim **10,50 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45°;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 5,50 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **8,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **10,50 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol), astfel:
 - o Demisolul este considerat nivel suprateran al construcției, și este inclus în calculul coeficientului CUT, atunci când nivelul construit al clădirii are pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia;

- Se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, fără a fi luat în considerare în calculul coeficientului CUT, atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă;
- Înălțimea liberă de trecere/ de circulație în cazul mansardei este de minim 1,90 m., considerându-se ”zona activă” a mansardei, cu asigurarea unei înălțimi utile (în zona cu înălțimea maximă a încăperii) de 2,55 m; În vederea limitării suprafeței utile a mansardei, în funcție de panta acoperișului, se recomandă următoarele limite:¹⁹³
 - Pentru o pantă a acoperișului între 20°-45° înălțimea peretelui delimitator va fi de minim 1,20 m;
- În cazul camerelor de la nivelul parterului construcției înălțimea liberă minimă este de minim 2,55 m¹⁹⁴.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Construcțiile se vor integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specifice zonei, chiar dacă scara obiectului va fi mai mare;
- Adaugarea de noi construcții, extinderi și anexele din prelungirea casei trebuie să păstreze caracteristicile construcției inițiale, astfel încât extinderea să nu domine volumul clădirii existente, să nu se depășească înălțimea la coamă/ streășină în raport cu volumul existent și să fie preluate elementele constitutive ale casei existente, eventual simplificate (stâlpi, grinzi, parapet, traforuri, uși, ferestre, streășină, acoperiș) pentru păstrarea specificului local;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei;
- Tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente.
- Se interzice realizarea porților metalice lucioase (de tip inox) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC;

¹⁹³ cf. *Normativ NP-064-02 Proiectarea mansardelor la clădiri de locuit*, Art.2.2.2

¹⁹⁴ cf. *Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele*, Anexa nr.1, lit.B

- Se interzice folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Raportul plin-gol

- Pentru construcțiile noi, se recomandă a se păstra raportul plin-gol, forma și proporția golurilor vor fi conform specificului local;
- Bineînțeles se acceptă și pereți vitrați de dimensiuni mari, atunci când soluția este justificată de funcțiune și context, dar se recomandă alternarea acestora cu golurile mici specifice arhitecturii tradiționale;
- Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul fațadei frontale, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front;
- Nu se permite închiderea prispei în vederea extinderii suprafeței locuibile.

Elemente de construcție

- Sunt interzise construcții noi cu gabarit mare dispuse în sistem monobloc;
- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile interioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, pardoselile vor fi făcute din lemn naturale (de tip dușumea, parchet din lemn), finisajele interioare vor fi pe baza de var natural, iar izolațiile termice realizate la tavane, poduri și pardoseli se vor face cu materiale tradiționale;
- Tipuri de materiale locale :
 - o Piatra, agregatele naturale, argila, varul natural stins, lemnul de foioase, lemnul de rășinoase, fibrele de lemn, fibrele celulozice, baloții de paie, deșeurile vegetale, cânepa, stuful, lâna de oaie, vata bazaltică, amestecurile de cânepă, lână și var, amestecurile de paie, fibre lemnoase, fibre de lână, cânepă, cu argilă (chirpici), var stins pastă;
- Construcțiile noi vor prelua tipologiile elementelor de construcție astfel încât să se încadreze în reglementările urbanistice și în specificitatea așezării.

Învelitoarea și alte acoperiri generale

Formă și volumetrie

- Se va păstra specificul local, cel reprezentativ pentru construcțiile amplasate în vatra satului, prin prealuarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă;
- Pentru construcțiile principale de locuit se va urmări păstrarea specificului local, acoperișul tradițional fiind reprezentat de cel în patru ape;
- Pentru construcțiile anexe acoperirile pot fi în două, trei sau patru ape;
- De asemenea, din motive de ordin practic, se permite alipirea anexei gospodărești de casa vecină și crearea astfel a unui acoperiș într-o singură apă, apa urmând a fi scursă înspre interiorul lotului; Acoperișul construcției noi trebuie să fie în continuarea acoperișului casei vecine;
- Panta corespunzătoare este dată de forma reliefului în care se află și de cea a specificului local, această fiind cea medie, astfel acoperișurile vor avea panta generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°;
- Acoperișul va avea pante egale, cu streșini și coame orizontale;

- Acoperișurile cu rupere de pantă sunt interzise;
- Spațiul interior generat de acoperiș poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se vor evita modificările în volumetria acoperișului a construcțiilor existente, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii, cât și din exteriorul satului, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale;
- În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore.

Șarpantă (tipuri de structură, materiale utilizate și tratamente)

- Șarpanta se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și contemporane (lemn lamelar, stratificat sau încheiat).

Învelitoare (materiale utilizate și culori)

- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale, cu păstrarea imaginii locale nealterate;
- Ținând cont de de specificul zonei și de panta medie sau mică a acoperișului, învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Se interzice combinarea la același acoperiș a mai multor tipuri, culori materiale sau forme de învelitori, precum și străpungerile/ golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general;
- Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitorile noi precum țigle solzi sau țigle obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor deja existente se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună;
- Se interzice utilizarea țiglei care o imită pe cea ceramică (tablă de materiale strălucitoare, tablă amprentată, țigle din beton etc.) pentru învelitori sau alte materiale nespecifice locului (plăci/panouri de policarbonat sau alte materiale de tip plastic);
- De asemenea se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea garajelor și anexelor;
- Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișurilor), instalațiile (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maxim 10% din suprafața unei fețe a acoperișului.

Tencuieli și elemente/decorații de fațadă

- Se recomandă folosirea materialelor tradiționale și locale: tencuielile exterioare se vor realiza tradițional pe rețea de șipci de lemn și mortare pe bază de nisip și var stins, iar finisajele exterioare ale pereților să fie făcute pe bază de var natural;
- Nu se permite generarea pereților opaci (calcan) pe dimensiuni mari
- Evitarea folosirii tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia;

- Nu se vor folosi, ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu, placările cu tablă, materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”;
- Evitarea amplasării decorațiilor moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Soclu

- Pivnițele vor avea goluri de ventilație în soclu;
- Nu se va realiza placarea simplă cu piatră de râu sau piatră spartă de gresie a soclului, care să aducă un aspect ”rustic”, de cele mai multe ori impropriu și incompatibil cu arhitectura locală;
- Se va construi un trotuar de gardă perimetral, cu pantă suficientă, care să îndepărteze apele pluviale de fundația construcției.

Tâmplăria

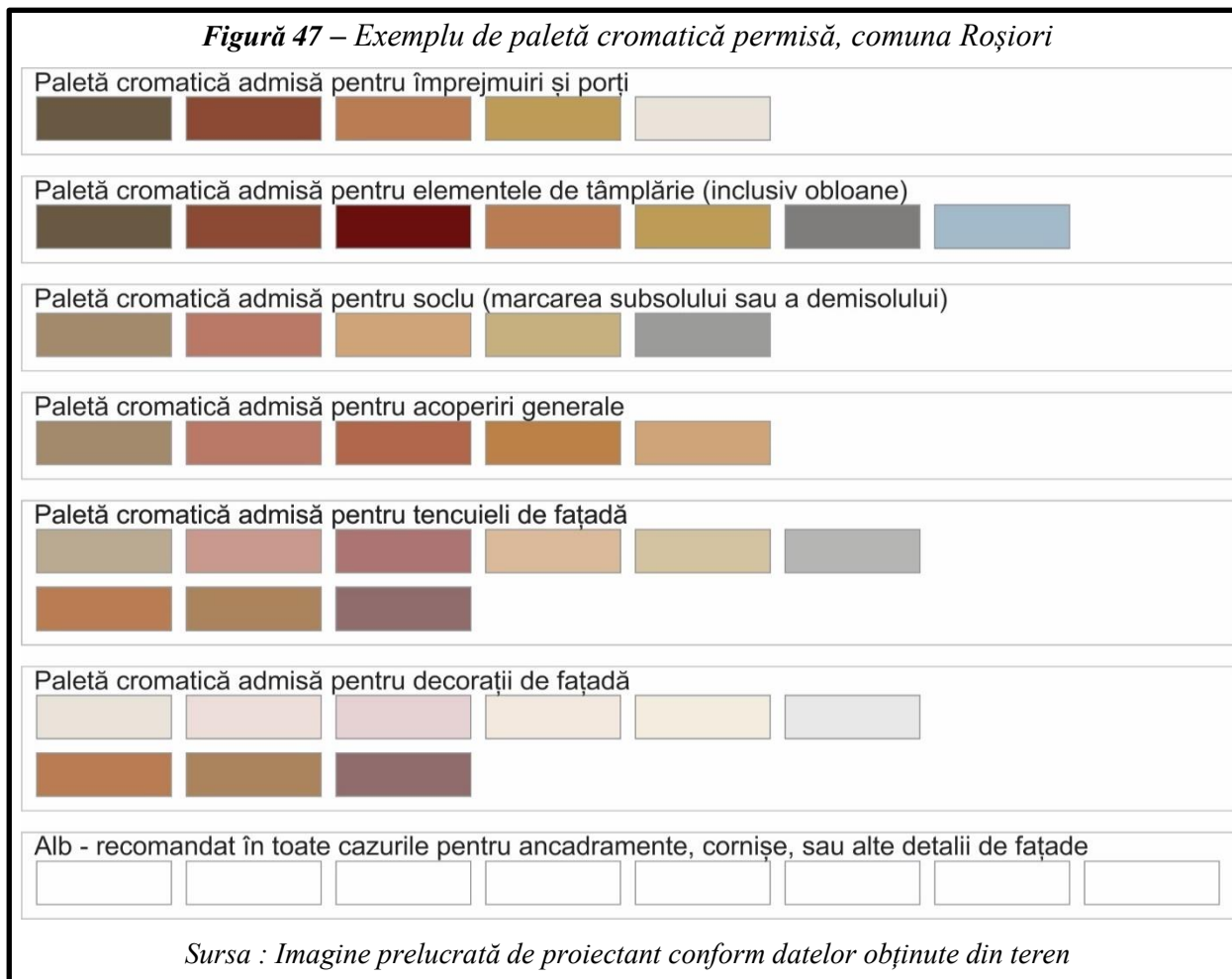
- Ferestrele vor păstra raportul de 2/3, fiind de cele mai multe ori mai înalte decât late;
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme, decorații și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade;
- Tâmplăriile pot fi reabilite sau înlocuite cu mențiunea ca acestea să păstreze compartimentarea originală, iar pentru completări sau înlocuiri ale pieselor deteriorate se recomandă tot utilizarea lemnului, masiv sau stratificat. Ca tratament, se recomandă aplicarea uleiului de in, ceara sau vopseaua naturală;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă;
- Evitarea realizării de ancadramente nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplăriilor pe aceeași fațadă;
- Se admit accente compoziționale bine justificate, altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 50% din suprafața fațadei. Vitrajele mari, neîmpărțite în ochiuri spre exterior, se recomandă doar în cazuri bine argumentate compozițional;
- Se interzice realizarea unor materiale false, a geamului bombat, a geamului reflectorizant, geam oglindă, a celei fumurii sau a celei decorative;
- Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente).

Paleta cromatică

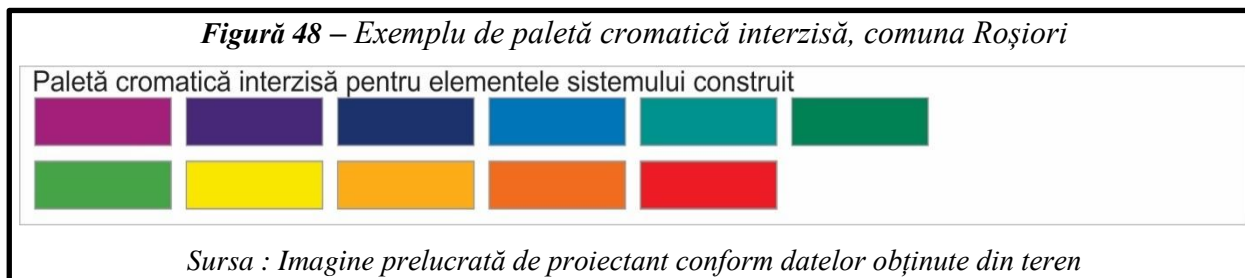
- Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente, saturate și discrepante în ansamblul așezării;
- Se va admite utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, atât la finisarea exterioară a construcțiilor, cât și la nivelul acoperișului;

- Acoperișurile vor avea culori naturale creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur;
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.

Figură 47 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 48 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



Topografia locală și sistematizarea terenului

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acestuia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antelene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;¹⁹⁵
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;¹⁹⁶
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice

¹⁹⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

¹⁹⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;¹⁹⁷

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;¹⁹⁸
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;¹⁹⁹
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²⁰⁰
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²⁰¹
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²⁰²

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- Pentru **construcțiile de locuințe individuale**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului și încă unul pentru vizitatori;

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Pentru **construcțiile comerciale și de servicii**: vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;

¹⁹⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

¹⁹⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

¹⁹⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²⁰⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

²⁰¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

²⁰² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la **2,00 m** (se recomandă utilizarea grilajului de fier pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din materiale cu specific locale (piatră, lemn, cărămidă);
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.5.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- *Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 25%;*

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 400 mp - 500 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,40 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,32 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,14 ADC / mp teren.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS1 – SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONELE CENTRALE ALE SATELOR COMPONENTE

4.6. IS1a – SUBZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ÎN ZONA CONSTITUITĂ A SATULUI, ÎN ZONA CU VALOARE AMBIENTALĂ CARE ARE ÎN COMPONENTĂ CONSTRUCȚII TRADIȚIONALE CU VALOARE ARHITECTURALĂ REPREZENTATIVĂ

4.6.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această zonă este caracterizată de predominanța celor mai importante instituții administrative și social-culturale, comerciale și servicii specializate.

Funcțiunea dominantă a zonei este de servicii, de deservire locală a zonei, dar și de locuire, în special în regim permanent. Regimul de înălțime al zonei este mic, cu construcții de P - P+1E.

4.6.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de locuințe individuale noi** și anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, foișoare, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele și solarile de mici dimensiuni, piscinele și altele asemenea);
- **Construcții de turism:** pensiuni turistice, hoteluri;
- **construcții de cultură :** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale;
- **construcții administrative:** sediul primăriei, sediul poliției, filiale de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri;
- **construcții de prestări servicii :** cabinete veterinare, cabinete de avocatură, birouri notariale, frizerii, coafor etc.
- **construcții sociale, colective, personale:** cămine de bătrâni etc.
- **construcții de sănătate:** dispensare, cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii etc;
- **construcții financiar-bancare:** filiale de bănci, birouri pentru societăți de asigurări;
- **construcții comerciale:** comerț alimentar și nealimentar, magazine generale, alimentație publică, brutarii, patiserii, covrigarii, ceainării, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri, ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- Mici activități manufacturiere și nepoluante cu aria construită de maxim 150 mp și aria desfășurată de maxim 250 mp (atelier de reparații încălțăminte, croitorie etc);
- Chioșcuri de difuzare a presei;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi ale construcțiilor existente;
 - o prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri;
 - o în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;
 - o ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
 - o pe verticală, prin mansardarea podului existent, fără a ridica toată structura acestuia pe un parapet;
- Restaurarea obiectivelor protejate și revenirea la forme și/sau materiale originale;
- Spații libere pietonale, amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Parcaje la sol;
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje la sol, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejmuiri, mobilier urban;
- Grupuri sanitare;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise lăcașuri de cult numai dacă se pot amplasa la **20,00 m** de orice construcție;
- Sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public;

- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²⁰³
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Este interzisă orice intervenție de extindere sau supraetajare la construcțiile tradiționale cu valoare arhitecturală sau istorică; La aceste construcții sunt permise numai lucrări de întreținere și reparație;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Înființarea unor cimitire noi;
- Activități industriale și de depozitare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;

²⁰³ cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.5, alin.(6)

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.6.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii** **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru **construcții administrative și financiar-bancare**: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- Pentru **construcții comerciale și de servicii**: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- Pentru **construcții de cultură**: spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea;
- Pentru **construcții de sănătate**: laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate spre nord, cabinetele orientate spre sud, sud-est;
- Pentru **construcții de turism și construcțiile de locuințe**: amplasarea clădirilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^{1/2} ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.²⁰⁴

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte

²⁰⁴ cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profilul tip DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **11,00 m** din axul drumului secundar;
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profilul tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin

- egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
 - Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;
 - Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui P.U.D. care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pentru *locuințele individuale*, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00 m**; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- Pentru a nu altera percepția construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică, este interzisă orice construcție nouă pe terenul pe care sunt amplasate aceste imobile.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Pentru *locuințe*, parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim **3,50 m** lățime;
- Pentru *construcțiile comerciale*, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, precum și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- Pentru *construcțiile de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial* se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- Pentru *construcțiile de cultură* se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru construirea *de locuințe individuale*, se vor aplica regulile prezentate în *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona constituită a satelor.*

Articolul 12 – Parcelarea

- *Pentru locuințe* parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de:
 - **500 mp** și un front la stradă de minim **15,00 m** pentru locuințe izolate, respectiv cuplate;
- *Pentru construirea de clădiri cu funcțiunea de servicii, comerț*, terenul va avea o suprafață minimă de **500 mp**, cu un front la stradă de **20,00 m**;
- *Pentru construcțiile de învățământ preșcolar, școlar și liceal*, terenul aferent construcției se va calcula astfel încât să se asigure o suprafață minimă de **22 m² / copil** pentru învățământul preșcolar, iar pentru învățământul școlar **20 m² / elev**; frontul la stradă va fi minim **20,00 m** pentru creșe și grădinițe și minim **30,00 m** pentru școli și licee;
- *Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m² / locuitor, în afara circulației publice. La această suprafață se va adăuga suprafața de spațiu verde dimensionată la articolul 18.

- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;²⁰⁵
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 7,00 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fânează în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maxima admisibilă

- Pentru toate categoriile de funcțiuni înălțimea admisibilă nu va depăși S/Ds+P - S/Ds+P+1E (la cornișă **7,0 m**, iar la coamă **12,0 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- Pentru alte categorii de funcțiuni înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P+2E (la cornișă maxim **10,0 m**, iar la coamă maxim **13,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Excepție vor face bisericile, capelele și clopotnițele, pentru acestea nefiind prevăzută o înălțime maximă; Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează, dar pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin P.U.D., ținând seama de relația cu vecinătatea;
- Pentru funcțiuni anexe înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P (la cornișă maxim **4,00 m**, iar la coamă maxim **7,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45 grade;
- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7,00 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **10,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **12,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;

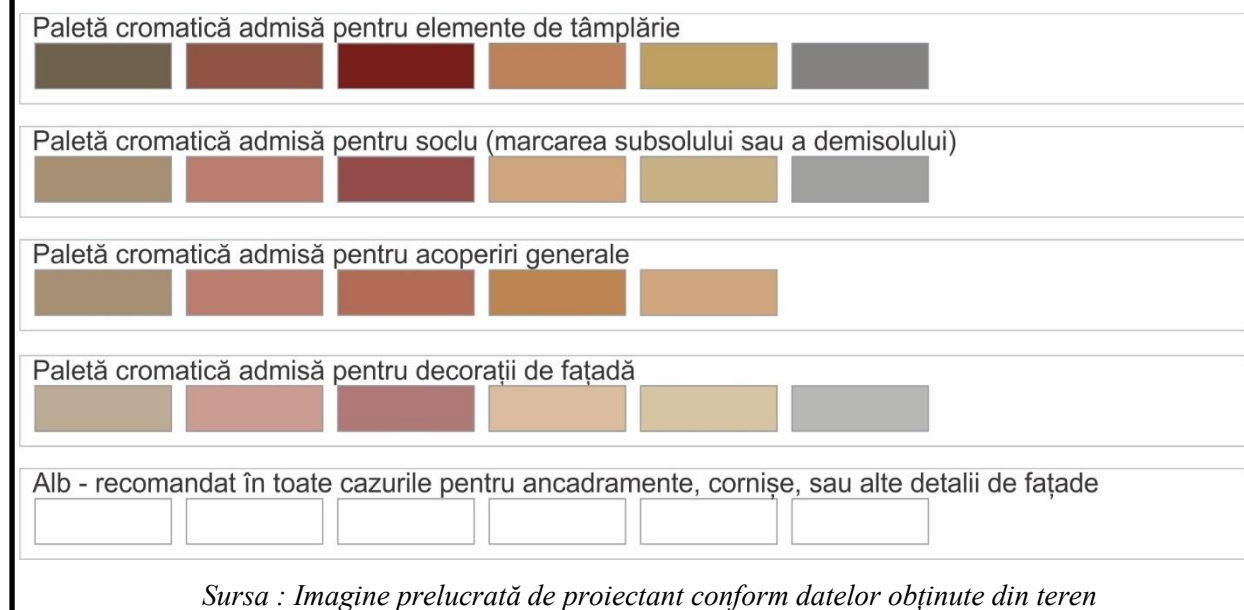
²⁰⁵ cf. *Ordin pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", 21/N/10.04.2000, art.30, alin.2*

- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

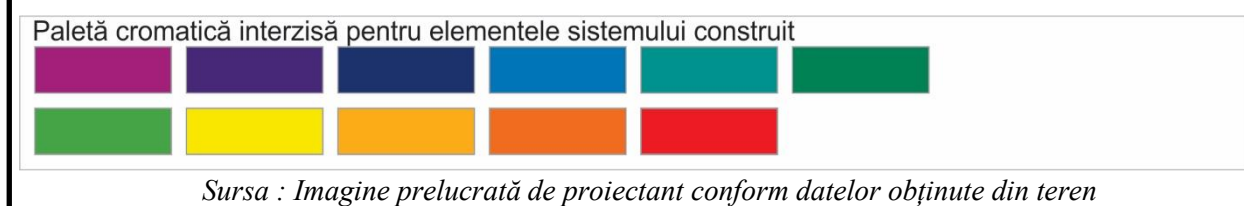
Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țigla.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 49 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 50 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile instituțiilor publice vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²⁰⁶
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;²⁰⁷
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²⁰⁸
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²⁰⁹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;²¹⁰
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²¹¹
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²¹²
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod

²⁰⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

²⁰⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

²⁰⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

²⁰⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

²¹⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²¹¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

²¹² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²¹³

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- **Pentru construcții administrative:**
 - o Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 salariați, la care se adaugă 20% pentru vizitatori;
 - o Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- **Pentru construcții financiar-bancare :**
 - o vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați;
 - o În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public;
- **Pentru construcții comerciale și de servicii:**
 - o Un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - o Un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - o Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- **Pentru construcții de cultură:**
 - o Pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - o Pentru alte construcții cu destinație culturală un loc la 10-20 de locuri în sală;
- **Pentru construcții de sănătate:**
 - o Pentru farmacii - câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - o Pentru dispensare - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- **Pentru construcții de turism:**
 - o vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

²¹³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Pentru **construcții de locuințe**, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, prevăzându-se cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcțiile de locuire individuală**, spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Pentru **construcțiile comerciale**, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- Pentru **construcțiile de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial** vor fi asigurate spații verzi și plantate de 10-15 m² / copil;
- Pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului;
- Pentru **căminele culturale** având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară de spații verzi menționate la alineatul anterior;
- Pentru **construcții administrative și financiar-bancare**:
 - o Sediul primăriei: vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafața terenului;
- Filialele sediilor de partid, sedii de sindicate, fundații, asociații, agenții, sedii de birouri: vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafața terenului;
- Pentru **construcții de sănătate**:
 - o **Dispensarele** comunale vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav.
- Pentru **construcțiile de turism**: vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de gradul de confort, dar numai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;

- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcție să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor **administrației publice** se va putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri înălțime din care 0,6 metri poate fi soclu opac. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,0 metri;
- **clădirile de cultură, construcțiile financiar-bancare** și cele **comerciale**, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă 2,00 metri;
- **clădirile de sănătate** vor avea împrejmuiri opace pe toate laturile, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- **construcțiile de locuințe și de turism** vor avea separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente, de maxim 2,00 m înălțime, din care 0,60 m poate fi un soclu opac. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m;
- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Se va menține configurația existentă a împrejmuirii;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.**

4.6.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

Pentru locuințe individuale:

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 25%;

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 20%;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Pentru servicii, comerț: P.O.T. maxim = 40%;

Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar, școlar și gimnazial: P.O.T. maxim = 25%

Pentru sănătate: P.O.T. maxim = 20%;

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Pentru locuințe individuale:

- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 500 mp - 800 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,65 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață cuprinsă între 800 mp - 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,52 ADC / mp teren;
- Pentru parcele ce au o suprafață de peste 1.000 mp: C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,39 ADC / mp teren.

Pentru servicii, comerț: C.U.T. maxim = 1,20 ADC / mp teren.

Pentru construcții culturale și învățământ preșcolar, școlar și gimnazial: C.U.T. maxim = 0,75 ADC / mp teren.

Pentru sănătate: C.U.T. maxim = 0,60 ACD/mp. teren;

4.7. IS1b– SUBZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII AMPLASATE ZONA CONSTITUITĂ A SATULUI, AFLATĂ ÎN AFARA ZONEI CU VALOARE AMBIENTALĂ CARE ARE ÎN COMPONENTĂ CONSTRUCȚII TRADIȚIONALE CU VALOARE ARHITECTURALĂ REPREZENTATIVĂ

4.7.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această zonă se regăsește în afara zonei constituite a satului ce corespunde vatrei cu elemente de arhitectură tradițională a satului de reședință Roșiori.

Subzona funcțională se regăsește în partea de sud-est a trupului principal, adiacent drumului județean DJ 302 și reprezintă o stație de carburanți - Skid G.P.L. ce impune o zonă de protecție conform normelor în vigoare.

4.7.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Activități comerciale, depozitare (remiză utilaje) și servicii nepoluante;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje la sol, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejmuiri, mobilier urban;
- Zone de parcare temporară a autovehiculelor;
- Grupuri sanitare;
- Spații pentru întreținere;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Surse utilizabile de apă;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.
- Sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public;

- Amplasarea și exploatarea stațiilor în componența obiectivelor complexe de prestări a serviciilor: stații de deservire tehnică, spălătorii auto, parcuri de transport auto, cu respectarea distanțelor de siguranță dintre rezervoarele, coloanele de distribuție pentru combustibil și obiectivele nominalizate;
- Proiectarea construcțiilor trebuie să țină cont de dimensiunile zonelor de protecție sanitară confirmate prin calcul, luând în calcul poluarea de fond a mediului și intensității traficului auto;
- Conversiile funcționale se admit, cu respectarea funcțiilor admise la articolul anterior, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea stațiilor în zona de protecție a bazinelor acvatice, a surselor de alimentare cu apă potabilă, în zonele verzi urbane, pe teritoriul rezervațiilor naturale și în zonele de protecție a lor, în zonele de protecție a monumentelor istorice și culturale;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²¹⁴
- Se interzice amplasarea locuințelor colective;
- Este interzisă orice intervenție de extindere sau supraetajare la construcțiile tradiționale cu valoare arhitecturală sau istorică; La aceste construcții sunt permise numai lucrări de întreținere și reparație;
- Este interzisă amplasarea panourilor publicitare, atât pe fațadele construcțiilor de locuințe, inclusiv pe fațadele de tip calcan, cât și pe terenul aferent locuințelor;
- Înființarea unor cimitire noi;
- Activități industriale și de depozitare;

²¹⁴ cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea spațiului aferent locuințelor individuale pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc.);
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Construcții provizorii de tip “chioșc”, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.7.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții comerciale și de servicii**: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **17,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu la mai puțin de **3,00 m**;
- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20,00 m** fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**;

- Clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui P.U.D. care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- Pentru a nu altera percepția construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică, este interzisă orice construcție nouă pe terenul pe care sunt amplasate aceste imobile.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
 - Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- **Pentru construcții comerciale și de servicii:**
 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de 3 m și o înălțime de 3,50 m;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesul pietonal va permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru construirea *de locuințe individuale*, se vor aplica regulile prezentate în *CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor – Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona constituită a satelor.*

Articolul 12 – Parcelarea

- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia²¹⁵;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public;
- Se permite păstrarea configurației de grădină, livadă sau fâneață în spatele curții locuinței.

Articolul 13 – Înălțimea maxima admisibilă

- Pentru toate categoriile de funcțiuni înălțimea admisibilă nu va depăși S+P - S+P+1E (la cornișă maxim **7,00 m**, iar la coamă maxim **12,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii (în cazul învelitorilor cu panta de 30°-45°);
- Pentru funcțiuni anexe înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P (la cornișă maxim **4,00 m**, iar la coamă maxim **7,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Mansardarea se admite numai în cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de maxim 45 grade;

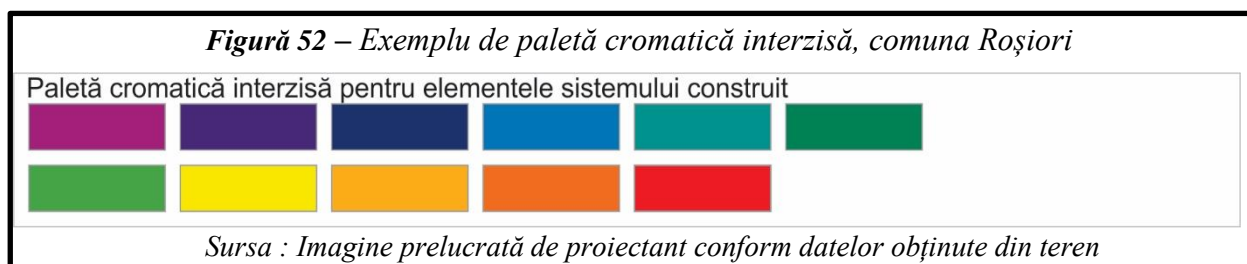
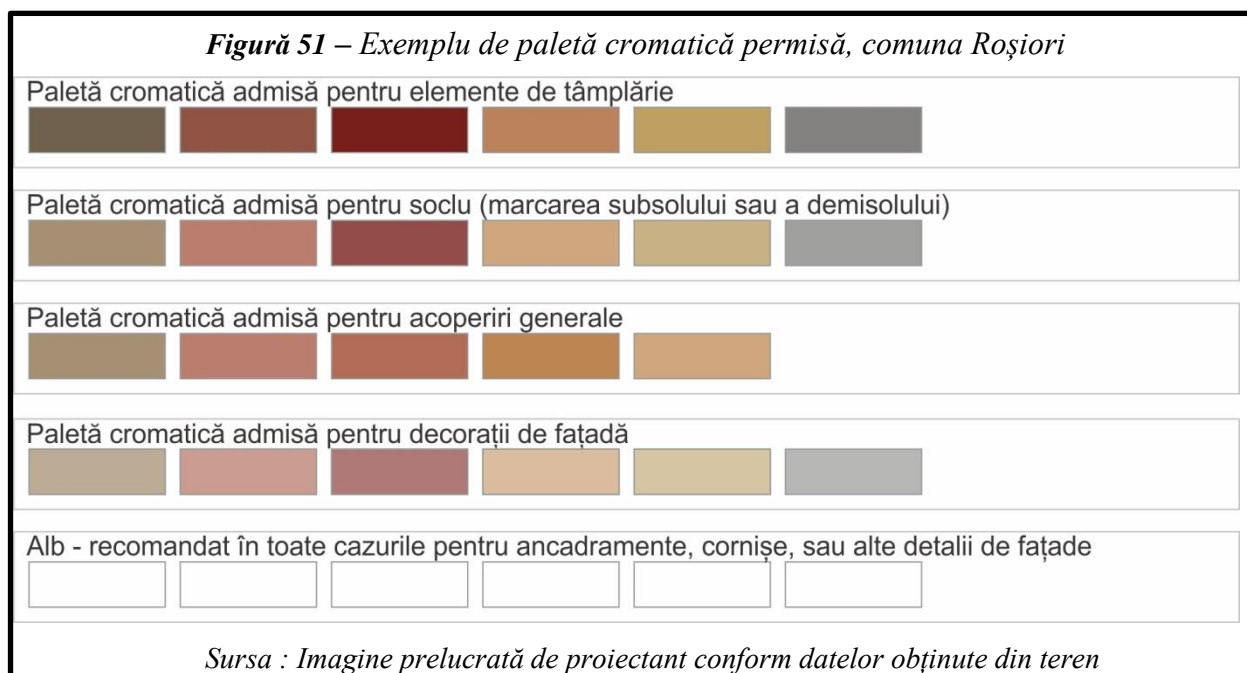
²¹⁵cf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- **Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7,00 m**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- **Înălțimea maximă la coamă**, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de:
 - o **10,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 30°, înclinația pantei 57%);
 - o **12,00 m** (în cazul învelitorilor cu unghiul pantei de 45°, înclinația pantei 100%);
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Spațiul interior generat de acoperiș și spațiului pivniței poate fi utilizat ca spațiu funcțional;
- Se admite construirea de nivele subterane (subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streașină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprenată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă amprenată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;

- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile instituțiilor publice vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor

pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antelene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²¹⁶
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;²¹⁷
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²¹⁸
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²¹⁹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;²²⁰
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²²¹
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/

²¹⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

²¹⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

²¹⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

²¹⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

²²⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²²¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²²²

- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²²³

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, în spațiile de parcare comune special amenajate;
- Staționarea temporară a autovehiculelor este permisă și în zona liberă paralel cu limita de proprietate, pe latura posterioară, în afara perioadei de descărcare a combustibilului. Accesul în această zonă va fi restricționat pe perioada operării cisternei de alimentare;

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- **Pentru construcțiile comerciale**, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2 – 5 % din suprafața totală a terenului;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se vor proteja valorile ecologice, prin integrarea elementelor de cadru natural în structura rurală, protejarea vegetației existente, protejarea factorilor de mediu;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale oricărui tip de construcție să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

²²² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

²²³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

Articolul 19 – Împrejmuiri

- **Clădirile comerciale**, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă 2,00 metri;
- **Stații de carburant** - împrejmuirea se va realiza pe 3 din laturile parcelei, cele două laterale și cea posterioară; latura spre stradă va rămâne deschisă, separarea domeniului public de cel privat limitându-se la marcarea prin borduri și plantații de înălțime joasă, maxim 40-50 cm;
- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu;
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Se va menține configurația existentă a împrejmuirii;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.7.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru servicii, comerț : P.O.T. maxim = 40%;

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru servicii, comerț: C.U.T. maxim = 1,20 ADC / mp teren.

IS2 - SUBZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES LOCAL AMPLASATE ÎN ZONELE CENTRALE, CÂT ȘI ÎN AFARA ZONELOR CENTRALE ALE SATELOR COMPONENTE

4.8. IS2a – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE (PRIMĂRIE)

4.8.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor administrative are de regulă clădiri de cel mult P+2 niveluri și este amplasată în zona centrală a satului Roșiori.

4.8.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții administrative**, publice, echipamente și servicii publice (sediul primăriei, sediul poliției, poștă, pompieri, fundații, filiale de partid, sedii de sindicate, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc.).
- Străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, scuaruri, împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Elaborare documentații de urbanism pentru obiectivele de utilitate publică;
- Documentații specific avizate și aprobate pentru investițiile din zonele protejate;
- Rezolvarea și amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate.
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează :
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe drumul național se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, calculați de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;

- o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
- o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²²⁴
- Înființarea unor cimitire noi;
- Activități industriale și de depozitare;
- Activități productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele care se încadrează la mobilier urban;
- Chioșcuri din tablă;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile ;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la strada coerent;

²²⁴ cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.8.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții administrative și financiar-bancare**: se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.3. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament.
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșele *03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate

a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;

- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile aferente instituțiilor publice se vor amplasa în regim izolat, și se vor retrage astfel:
 - o Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
 - o Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- **Construcțiile administrative** vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însoțirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- Pentru celelalte tipuri de funcțiuni, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, în următoarele cazuri:
 - o dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- Pentru a nu altera percepția construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică, este interzisă orice construcție nouă pe terenul pe care sunt amplasate aceste imobile.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **3,50 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.
- **Construcțiile administrative** vor fi prevăzute cu accese carosabile directe din străzi, avându-se în vedere separarea de circulația publică;
- Accesele vor fi prevăzute separat pentru personal, pentru public și de serviciu, astfel încât accesul carosabil oficial să fie prevăzut până la intrarea principală a clădirii, accesele carosabile pentru personal și pentru public să fie prevăzute cu locurile de

parcare aferente, iar aleile carosabile de serviciu să fie rezolvate fără a intersecta accesul oficial; Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri.

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.
- Pentru celelalte construcții parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 12,00 m;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia²²⁵;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public.

²²⁵ Vezi CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

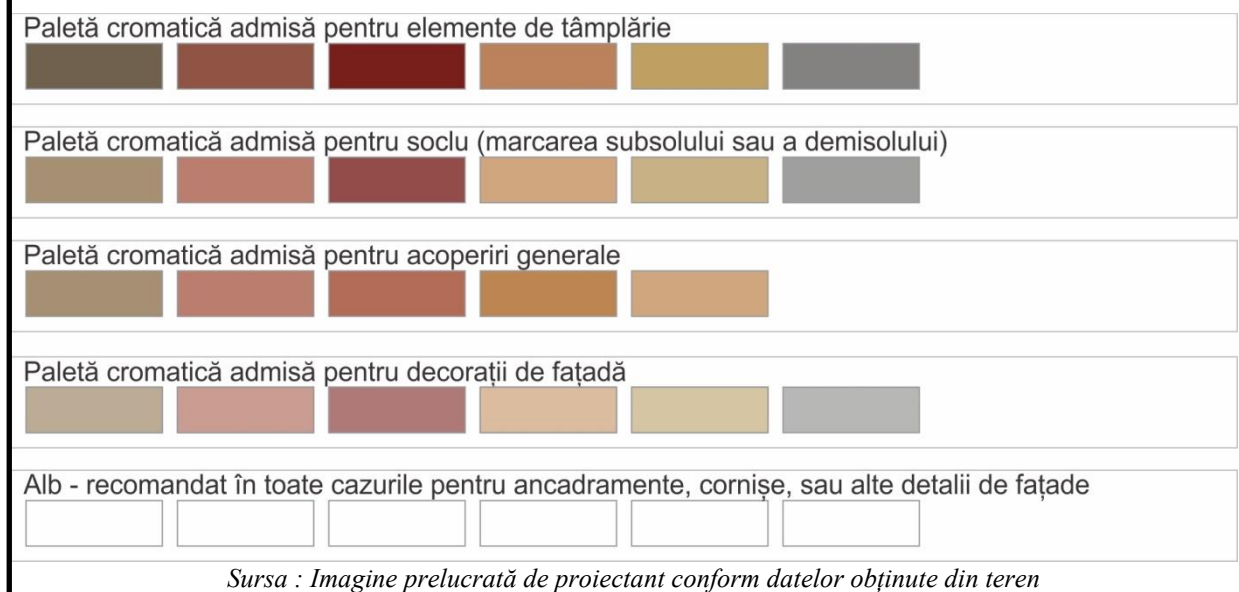
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Pentru **construcțiile administrative**: înălțimea maximă este de P - P+1E+M / P+2E – **11,00 m** la cornișă și maxim **13,00 m** la coamă.

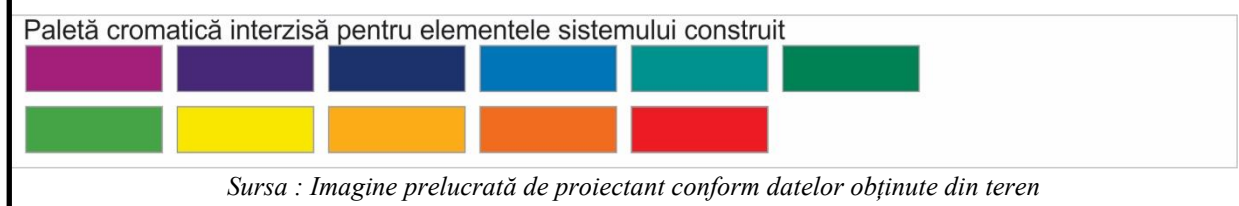
Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprenată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă amprenată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 53 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 54 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile

rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;

- Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²²⁶
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;²²⁷
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²²⁸
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²²⁹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;²³⁰
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²³¹
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²³²
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²³³

²²⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

²²⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

²²⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

²²⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

²³⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²³¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

²³² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

²³³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10 salariați, la care se adaugă 20% pentru vizitatori;
- În spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, precum și în cele organizate vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap;²³⁴
- Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru construcțiile administrative și de servicii publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 30% din suprafața terenului;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejurimi

- Separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor se va putea face cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,0 metri;
- Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4.8.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim - construcții și anexe = 30%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim - construcții și anexe = 0,90 ACD/mp. teren.

²³⁴ cf. Legii nr. 448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art.65., alin.(1)

4.9. IS2b – SUBZONA PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT (GRĂDINIȚĂ, ȘCOALĂ)

4.9.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor de învățământ are de regulă clădiri de cel mult P+2 niveluri și este amplasată în proximitatea centrelor satelor.

Se recomandă ca amplasamentul grădinițelor să fie astfel ales, încât copiii care vor frecventa noile grădinițe, să nu fie nevoiți să traverseze artere de circulație majoră și nici să nu parcurgă mai mult de 500 metri până la grădiniță.²³⁵

Capacitatea școlii destinată învățământului primar și gimnazial va fi astfel stabilită încât elevii să nu parcurgă de la locuință la școală o distanță mai mare de 1.000 metri, acolo unde nu se organizează un sistem de transport special.²³⁶

4.9.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de învățământ:** grădinițe, școli primare și gimnaziale cu dotările aferente (terenuri și instalații sportive etc), afterschool;
- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Școli postliceale;
- Școli profesionale;
- Licee;
- Construcțiile și amenajările în incinta (curtea) grădiniței:²³⁷
 - o Pentru circulație: alei pietonale la accesul copiilor și al însoțitorilor acestora și alei carosabile pentru aprovizionarea bucătăriei;
 - o Pentru curățenia exterioară: puncte de colectare și evacuare a gunoaielor dotate cu containere manevrabile și guri de apă pentru spălat;
 - o Pentru prevenirea și stingerea incendiilor: pichete de intervenție în funcție de mărimea incintei;
 - o Pentru controlul și paza incintei: închideri (garduri) perimetrice din lemn, piatră, beton armat cu panouri traforate sau din metal, dublate de gard viu;
 - o Amenajări speciale pentru joaca preșcolarilor în aer liber: groapă cu nisip, balansoare, scrânciob, spaliere tobogan etc.;
 - o Restul terenului se va prevedea cu verdețură: iarbă, flori, arbuști ornamentali;

²³⁵ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97*, alin. 3.1.2

²³⁶ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97*, alin. T.P.1

²³⁷ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97*, alin. T.P.4

- Străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, scuaruri, împrejurimi;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Pentru **învățământul primar (școli)** : regimul de înălțime cu P+3E va putea fi adoptat în urma unei fundamentări riguroase și numai cu avizul Inspectoratului Școlar pe baza certificatului de urbanism;²³⁸
- Puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- Puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc);
- Exinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sanatare publica privind mediul de viață al populației*;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție sanitară a cimitirelor cu condiția racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²³⁹

²³⁸ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97*, alin. 3.2.4.1

²³⁹ cf. *O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Chioșcuri din tablă;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile ;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la stradă coerent;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.9.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții de învățământ primar (școli):**
 - se vor evita terenurile înguste pentru a permite orientarea laturii lungi a clădirii școlii pe direcția N-S astfel încât majoritatea sălilor de clasă să aibă orientarea E-V.²⁴⁰
 - orientarea sălilor de clasă, cabinetelor și laboratoarelor de biologie va fi est, sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de desen și laboratoarele de fizică și chimie se vor orienta nord, nord-est, vest. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate nord, nord-est, est, vest, cu axa longitudinală pe direcție nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est. Bazinul de înot va fi orientat est, sud-est, sud;²⁴¹
- Pentru **construcțiile de învățământ preșcolar (grădinițe și creșe):**
 - se vor evita terenurile înguste pentru a permite orientarea laturii lungi a clădirii grădiniței pe direcția N-S astfel încât majoritatea sălilor de joc să aibă orientarea E-V.²⁴²
 - orientarea sălilor de grupă, zonei de primire, filtru, vestiar și izolator va fi sud-est, est, sud-vest; sala polivalentă va fi orientată sud-est, est, sud-vest, vest; bucătăria va fi orientată nord, nord-est, nord-vest; orientarea spălătoriei va fi nord, nord-est, vest, nord-vest; iar grupurile sanitare se vor orienta nord, nord-est, est, sud-est, est, sud-vest, vest, nord-vest;²⁴³

²⁴⁰ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee Indicativ NP010-97, alin. 3.2.7

²⁴¹ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee Indicativ NP010-97, alin. 4.4.5.1.6.2

²⁴² cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97, alin. 3.2.8

²⁴³ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97, alin. 3.2.8

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament, astfel:
 - o Pentru **construcțiile de învățământ preșcolar (grădinițe)** : vor fi retrase de la aliniament cu minim **25,00 m**;²⁴⁴
 - o Pentru **construcțiile de învățământ secundar (școli)** : vor fi retrase de la aliniament cu minim **25,00 m**;²⁴⁵
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ3020_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **25,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **37,00 m** din axul drumului principal;
 - o Construcțiile destinate activităților conexe (internat, cantină, puncte comerciale) pot fi amplasate la aliniament.
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate

²⁴⁴ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97*, alin. 4.4.5.1.6.2

²⁴⁵ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97*, alin. 3.2.7

a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;

- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **10,00 m**;
- Se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală;
- Se permite cuplarea construcțiilor destinate creșelor și grădinițelor cu construcții de locuit;
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ preșcolar și școlar, organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- *Pentru construcții de învățământ:*
 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice;

- Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și creșe)*: amplasamentul trebuie să aibă legătură directă cu rețeaua stradală de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;²⁴⁶

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și creșe)*: frontul la stradă va fi de minim **20,00 m**;
- Pentru *învățământul primar și secundar (școli și licee)*: frontul la stradă va fi de minim **30,00 m**;
- Suprafața de teren necesară *învățământului preșcolar (grădinițe și creșe)* se va încadra între **1.000,00 – 2.000,00 mp** în mediul rural;²⁴⁷
- Suprafața de teren necesară *învățământului primar și gimnazial (școli I-VIII)* se va încadra între **2.400,00 – 4.800,00 mp** în mediul rural;²⁴⁸
- Suprafața de teren necesară *învățământului secundar (licee)* reiese din respectarea normelor cu privire la proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee, *Indicativ NP010-97*;
- Suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure:
 - Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și creșe)*: o suprafață minimă de teren de **20 mp/copil**;²⁴⁹
 - Pentru *învățământul primar și secundar (școli I-VIII)*: o suprafață minimă de teren între 15 - 20 mp/copil;²⁵⁰
 - Pentru *învățământul secundar (licee)*: o suprafață minimă de teren între 10 - 15 mp/copil.²⁵¹

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia²⁵²;

²⁴⁶ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97*, alin. 3.1.3

²⁴⁷ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97*, alin. 2.2.3

²⁴⁸ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee Indicativ NP010-97*, alin. Anexa nr.II

²⁴⁹ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP010-97*, Anexa nr.II

²⁵⁰ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee Indicativ NP010-97*, Anexa nr.II

²⁵¹ cf. *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru șoli și licee Indicativ NP010-97*, Anexa nr.II

²⁵² Vezi *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare*

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **4,00 m** lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

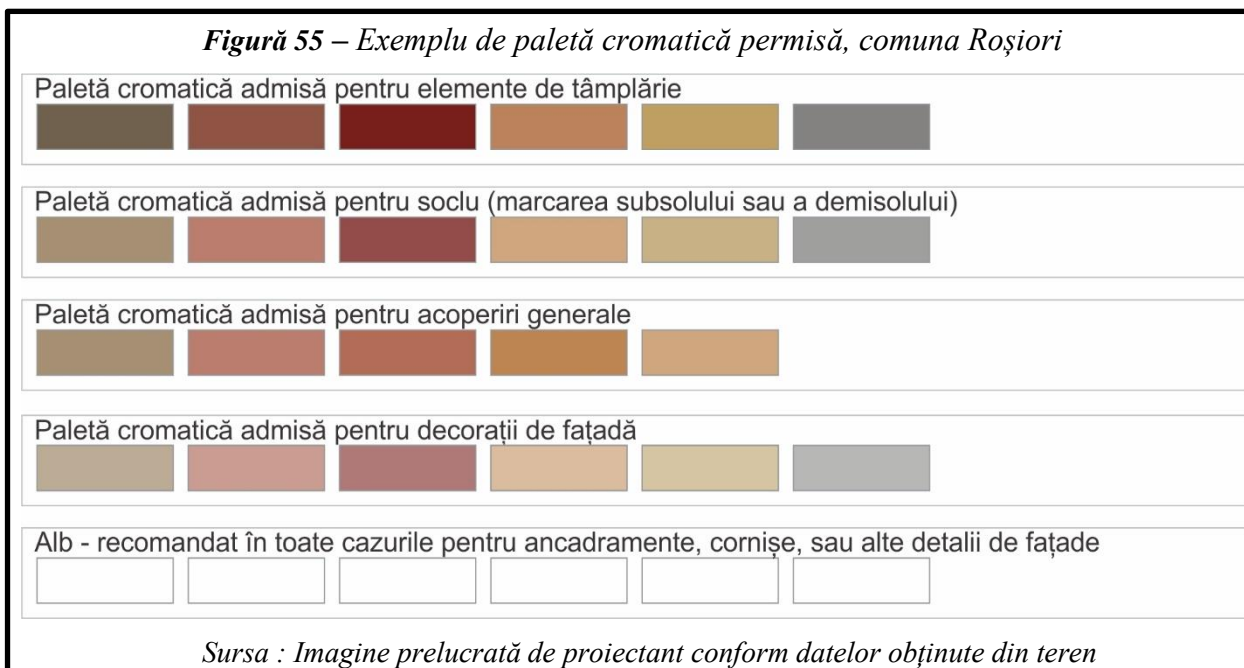
- Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și creșe)* : înălțimea maximă este de P+1E – 8,00 m la cornișă și maxim 12,00 m la coamă;
- Pentru *afterschool și cămine* : înălțimea maximă este de P – 4,00 m la cornișă și maxim 7,00 m la coamă;
- Pentru *învățământul primar și secundar (școli)* : regimul de înălțime nu va depăși P+2E – 12,00 m la cornișă și 15,00 m la coamă;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

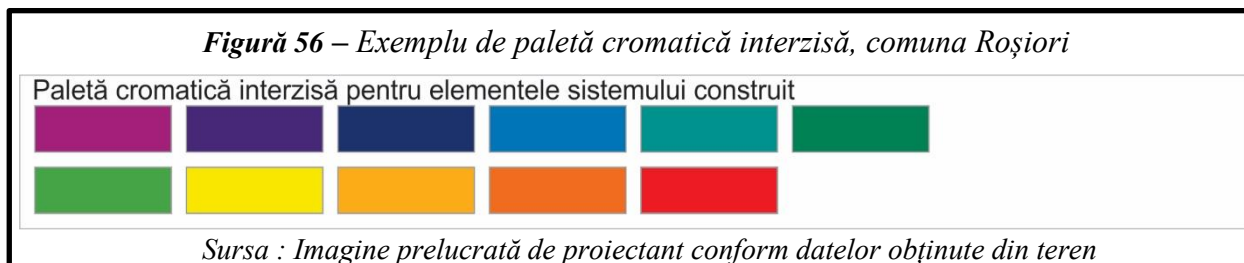
- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă ampreată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă ampreată). Se recomandă însă,

- utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
 - Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 55 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 56 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor

- pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
 - Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
 - Toate clădirile vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²⁵³
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;²⁵⁴
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²⁵⁵
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²⁵⁶
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;²⁵⁷
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²⁵⁸
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²⁵⁹

²⁵³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

²⁵⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

²⁵⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

²⁵⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

²⁵⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²⁵⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

²⁵⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²⁶⁰

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- **Pentru construcții de învățământ:**
 - vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanță maximă de 250 m.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- **Pentru construcții de învățământ** vor fi prevăzute spații verzi cu rol de odihnă și de spațiu de joacă (în funcție de capacitatea construcției) - minim 20% din suprafața terenului;
- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreație, amenajări sportive, zona verde, grădină de flori;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejurimi

- **Clădirile de învățământ** vor avea împrejurimi opace pe toate laturile, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;

²⁶⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,70 m și o parte transparentă dublată de gard viu;²⁶¹
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii.

4.9.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și școli) și pentru învățământul primar și secundar (școli și licee)*:
 - Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unități de învățământ, după cum urmează:^{262 263}
 - o zona ocupată de construcție;
 - o zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - o zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - o zona verde, inclusiv grădina de flori;
 - Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:^{264 265}
 - o **P.O.T. max 25% teren ocupat de construcții;**
 - o 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădină de flori) din terenul total;
 - Se va asigura o suprafață minimă de teren de 20 mp/copil pentru învățământul preșcolar (grădinițe);²⁶⁶
 - Se va asigura o suprafață minimă de teren între 18 - 20 mp/copil pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale;²⁶⁷
 - Pentru *afterschool, cămine*, se va respecta tema beneficiarului, fără ca P.O.T.-ul - construcții și anexe, să depășească **40%**.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru *învățământul preșcolar (grădinițe și creșe)* C.U.T. maxim - construcții și anexe = 0,50 mp ADC /mp teren;

²⁶¹ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97, alin. 4.2.5

²⁶² cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97, alin. 3.2.2.1

²⁶³ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97, alin. 3.2.2.1

²⁶⁴ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP011-97, alin. 3.2.3

²⁶⁵ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97, alin. 3.2.3

²⁶⁶ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii Indicativ NP010-97, Anexa nr.II

²⁶⁷ cf. Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP010-97, Anexa nr.II

- Pentru ***afterschool și cămine*** C.U.T. maxim - construcții și anexe = 0,40 mp ADC /mp teren;
- Pentru ***învățământul primar (școli)*** C.U.T. maxim - construcții și anexe = 0,75 mp ADC /mp teren.

4.10. IS2c – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE CULTURĂ (MUZEE, BIBLIOTECI, CASE DE CULTURĂ)

4.10.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona funcțiunilor culturale (cămin cultural, muzeu, bibliotecă, expoziții, cluburi tematice, cinematograf, monumente ale eroilor) ce se regăsesc de obicei în zona centrală a satului sau în zonele cu funcțiuni de importanță locală.

4.10.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de cultură** : expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale;
- Străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, scuaruri, împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Spații pentru spectacole cu condiția:
 - o să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile pentru astfel de spații;
 - o să se sigure W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- Se permit construcții pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării la o distanță mai mare de 100 m față de instituțiile de învățământ și față de lăcașele de cult;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează :
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe drumul național se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului; amplasarea panourilor se face la un pas de minim 100 m, calculați de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la intrarea în localitate; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament

- iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- o Pe celelalte străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
 - Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
 - Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
 - În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
 - Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²⁶⁸
- Înființarea unor cimitire noi;
- Activități industriale și de depozitare;
- Activități productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele care se încadrează la mobilier urban;
- Chioșcuri din tabla;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile ;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;

²⁶⁸ cf. *O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la strada coerent;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.10.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru **construcții de cultură**: spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșele *03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament, astfel:

- Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **11,00 m** din axul drumului secundar;
- Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile aferente instituțiilor publice se vor amplasa în regim izolat, și se vor retrage astfel:
 - Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
 - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, în următoarele cazuri:
 - dacă ambele fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **3,50 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.
- *Pentru construcții de cultură:*

- o Se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare;
- o În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din drumuri clasificate;
 - Parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi.
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - o Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
 - o Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- Pentru toate categoriile de construcții se admit accese carosabile de tip fundătură, dar cu condiția respectării următoarelor condiții:
 - o Fundătura cu o lungime de maxim **30 m** trebuie să aibă minim o bandă de **3,50 m** lățime;
 - o Fundătura de maxim 100 m trebuie să aibă minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar pe cel puțin o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Accesese pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
- Pentru *construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni*, având un număr minim de 200 de locuri, parcelele vor fi dimensionate astfel încât să fie prevăzut un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m² / locuitor, în afara circulației publice. La această suprafață se va adăuga suprafața de spațiu verde dimensionată la *Articolul 19 - Împrejmuiiri*.

Articolul 12 – Parcelarea

- Pentru construcțiile publice dispuse izolat, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 15 metri;
- Adâncimea unei parcele trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia²⁶⁹;
- Pentru formele atipice în care deschiderea la strada este mai mică de 12 m iar latura posterioară a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementează posibilitatea construirii doar în zona în care lățimea acesteia este de minim 12 m;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Pentru funcțiunile admise, înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P+1E+M/P+2E (la cornișă maxim **11,00 m**, iar la coamă maxim **14,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile stradale opuse;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

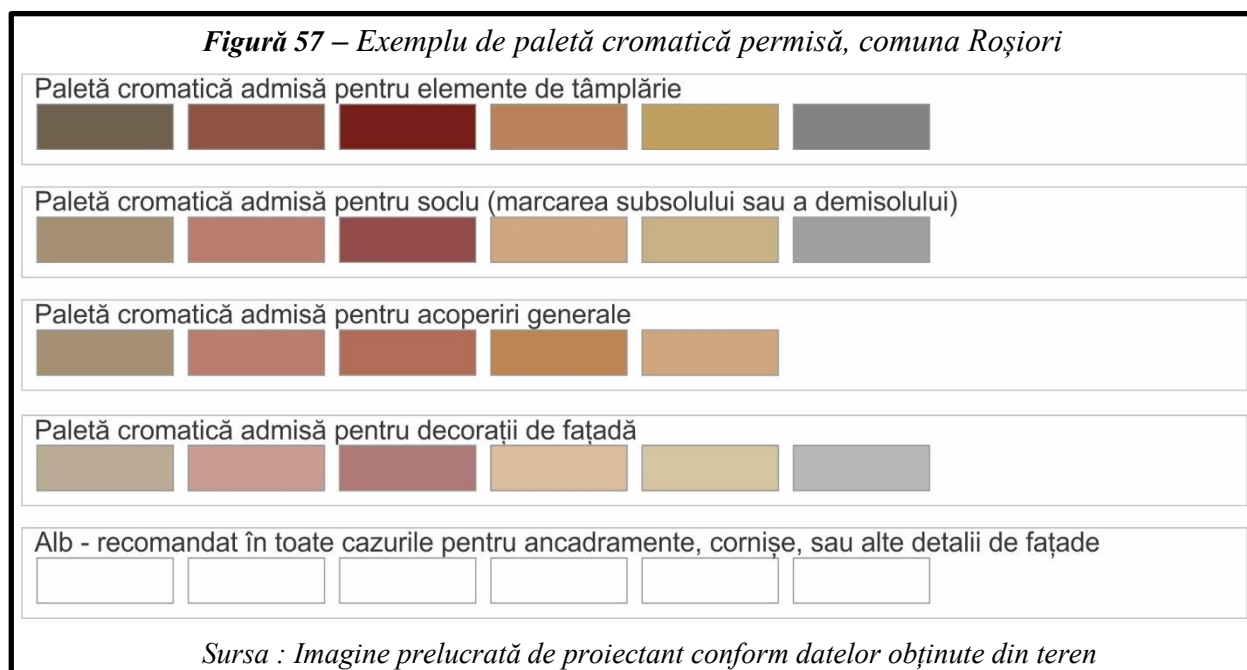
Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să

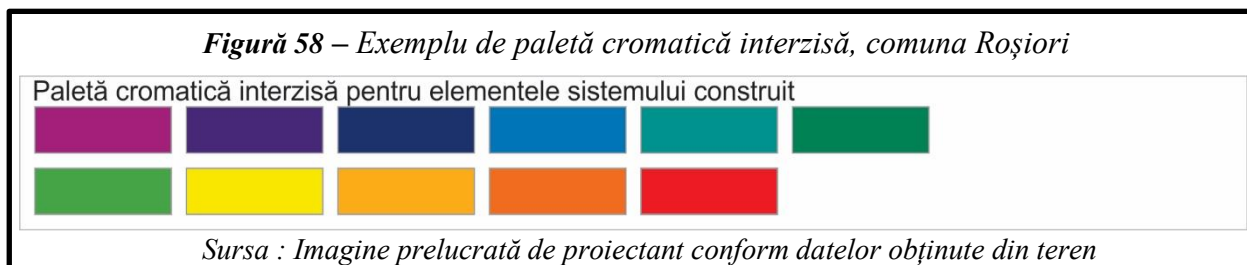
²⁶⁹ Vezi CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

- utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.
- Se interzice realizarea unor materiale false;
 - Se interzice realizarea unor mansarde false;
 - Garajele și anexe vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprentată imitând țiglă, placaje strident colorate, împrejuriri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
 - Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
 - Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 57 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 58 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile instituțiilor publice vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²⁷⁰
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²⁷¹
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²⁷²
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură²⁷³

²⁷⁰ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

²⁷¹ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

²⁷² cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

²⁷³ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²⁷⁴
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²⁷⁵
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea /extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²⁷⁶

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - Pentru expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
 - Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe etc., se va prevedea câte un loc de parcare la 10-20 de locuri în sală.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Pentru **construcții de cultură** vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și odihnă, în funcție de capacitatea construcției 10-20% din suprafața terenului;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejurimi

- Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

²⁷⁴ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

²⁷⁵ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

²⁷⁶ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28

- *clădirile de cultură*, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maximă 2,00 metri;
- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.10.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim - construcții și anexe = 50%;

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim - construcții și anexe = 1,50 ADC / mp teren.

4.11. IS2d – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE SĂNĂȚATE (DISPENSAR UMAN SAU VETERINAR)

4.11.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această zonă este reprezentată de cabinetele medicale și veterinare (dispensarul uman) din satul de reședință Roșiori, amplasat adiacent drumului principal DJ 302.

Construcțiile pentru dispensare și policlinici sunt unități de utilitate publică, prestatoare de servicii medicale privind asigurarea sănătății populației arondate în regim ambulatoriu, componente ale rețelei de asistență medicală teritorială.²⁷⁷

Amplasarea dispensarelor și policlinicilor se va face în zone nepoluante, protejate față de curenții dominanți și față de emisiile poluante industriale sau civile (zgomot, vibrații, mirosuri dezagreabile).²⁷⁸

4.11.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de sănătate:** dispensare, cabinete medicale, cabinete stomatologice, farmacii etc;
- Pentru dispensarele medicale rurale (comunale), în afara funcțiunilor specifice se pot prevedea și următoarele servicii sau funcțiuni asociate astfel:²⁷⁹
 - o Staționar medical;
 - o Casa nașteri;
 - o locuința medicului;
- **Staționarul medical** sau spitalizarea temporară pot fi prevăzute în orice tip de dispensar sau policlinică post-tratament, funcționarea acestuia putând fi preluată în anumite situații de camerele de odihnă anexate unor servicii medicale;²⁸⁰
- **Casa de nașteri** este o funcțiune asociată dispensarului rural/medical și poate fi fie reprezentată ca un serviciu inclus în aceasta fie organizată și ca unitate independentă în vecinătatea dispensarului medical sau în incintă proprie;²⁸¹
- **Locuința medicului** este o funcțiune auxiliară dispensarului rural și se recomandă amplasarea în aceeași incintă cu dispensarul medical.

²⁷⁷ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. II.1.1

²⁷⁸ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. IV.3.1

²⁷⁹ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. III.2.2.3

²⁸⁰ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. III.2.2.3.1

²⁸¹ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. III.2.2.3.2

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Exinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației*;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție sanitară a cimitirelor cu condiția racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;²⁸²
- Nu se admit construcții pe terenurile impermeabile la suprafață și cele cu pericol de alunecare sau inundare, terenuri neomogene sau umpluturi;²⁸³
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Chioșcuri din tablă;

²⁸² cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, art.5, alin.(6)

²⁸³ cf. Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe baza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97, alin. IV.2.1

- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la strada coerent;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.11.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru **construcții de sănătate**: laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate spre nord, cabinetele orientate spre sud, sud-est;
- Pentru **construcția dispensarului sau a policlinicii** spațiile funcționale vor fi orientate cu fațadele spre punctele cardinale favorabile.²⁸⁴

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Pentru **construcția dispensarului sau a policlinicii** se vor orienta cu fațadele acceselor principale spre arterele de circulație;²⁸⁵
- Se va evita amplasarea **anexelor gospodărești** spre arterele principale de acces;²⁸⁶
- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al

²⁸⁴ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.2

²⁸⁵ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.2

²⁸⁶ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.4

împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 m**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- *Pentru construcții de sănătate:*
 - o Se va asigura legătura cu rețeaua de circulație publică, prin două accese carosabile separate, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I..
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Accesul pietonal va permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1.000 mp** și un front minim la stradă de **20,00 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile.

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **4,00 m** lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

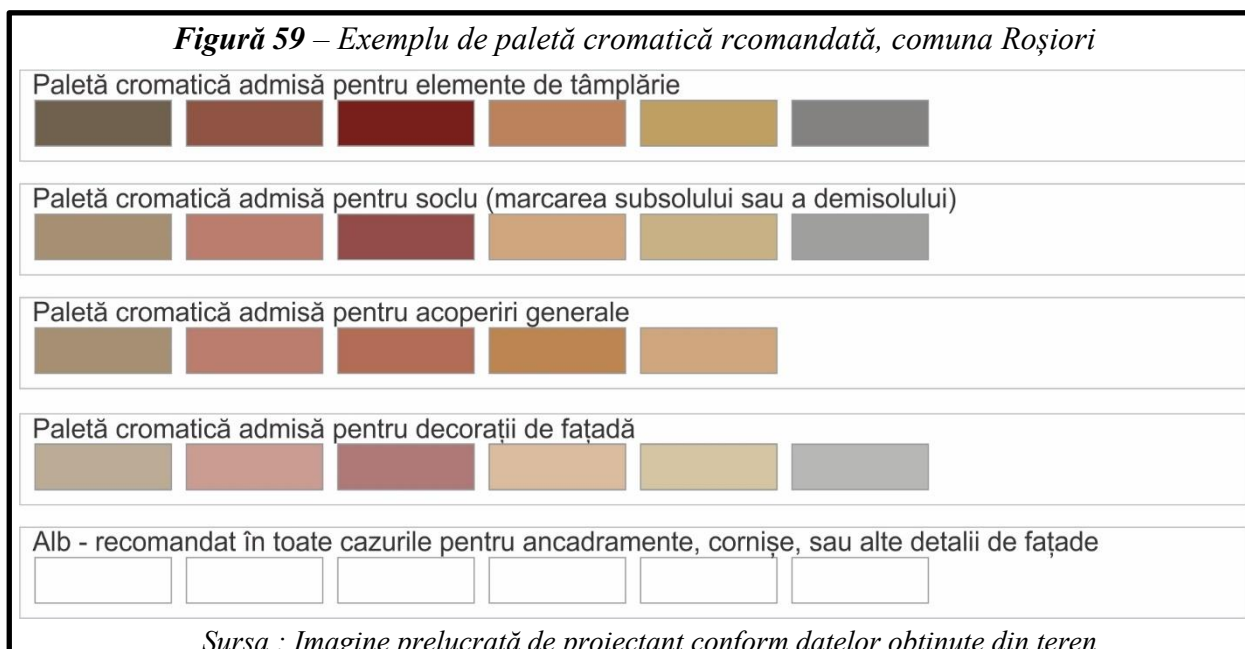
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **P+1E** (la cornișă maxim **7,00 m**, iar la coamă maxim **10,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

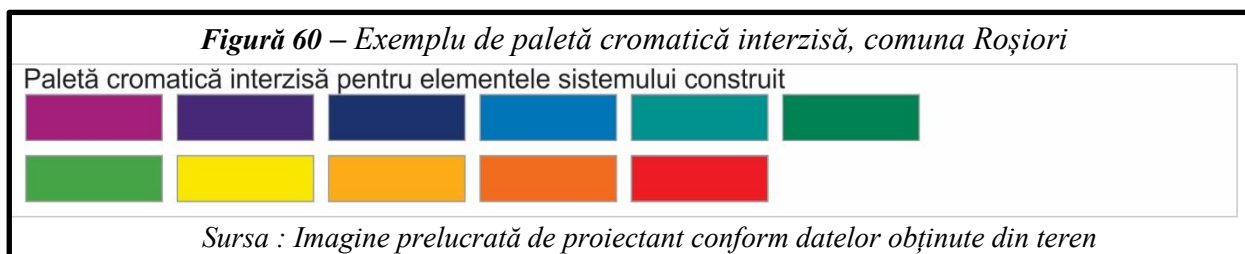
- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.

- Se interzice realizarea unor materiale false;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă amprenată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă amprenată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
- Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 59 – Exemplu de paletă cromatică recomandată, comuna Roșiori



Figură 60 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Clădirile pentru dispensare și policlinici cu un volum mai mare de 2000 mc se vor echipa cu instalații de hidranți interiori;²⁸⁷
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;²⁸⁸
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;²⁸⁹
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;²⁹⁰
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;²⁹¹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;²⁹²
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;²⁹³
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;²⁹⁴
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod

²⁸⁷ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. III.3.1.3

²⁸⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

²⁸⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

²⁹⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

²⁹¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

²⁹² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

²⁹³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

²⁹⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.²⁹⁵

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Pentru **construcții de sănătate**:
 - Pentru farmacii- câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
 - Pentru dispensare - câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.
 - Parcajele pentru autovehiculele pacienților și vizitatorilor se recomandă să fie amplasate în apropierea acceselor principale în clădire sau incintă.²⁹⁶

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru **construcții de sănătate**:
 - **Dispensarele** comunale vor fi prevăzute cu spații verzi și plantate în interiorul incintei, astfel: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție, parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;

Articolul 19 – Împrejmuiri

- **Clădirile de sănătate** vor avea împrejmuiri opace pe toate laturile, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- **Dispensarele rurale și policlinicile** pot avea incinta de tip „deschis”, cu accesele principale aliniate direct la artera de circulație (la aliniamentul stradal);²⁹⁷
- **Anexele tehnico-gospodărești** ale dispensarelor și policlinicilor independente vor fi protejate cu incinte proprii închise față de pacineți și vizitatori;²⁹⁸

4.11.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim - construcții și anexe = 20%.

Pentru construcții de sănătate:

Amplasamentul se va organiza în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- Zona ocupată de construcții;
- Zona accese, alei, parcaje;
- Zona verde, cu rol decorativ și de protecție;

²⁹⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

²⁹⁶ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.2

²⁹⁷ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.1

²⁹⁸ cf. *Normativului privind proiectarea de dispensare și policlinici pe abza exigențelor de performanță Indicativ NP021-97*, alin. IV.5.7

- Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare;
- Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație;
- Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru **construcții de sănătate**: CUT maxim - construcții și anexe = 0,40 ACD/mp. teren.

4.12. IS2e – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚII DE CULT (MĂNĂSTIRI, BISERICI)

4.12.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona funcțiunilor de culte (mănăstiri, biserici) ce se regăsesc de obicei în zonele centrale ale satelor sau în zonele cu funcțiuni de importanță locală.

4.12.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Construcții de cult:** lăcașe de cult (biserici) și anexele²⁹⁹ acestora (clopotnița, agheasmatarul, cancelaria parohială, pangar, capela mortuară, casa praznicului, casa parohială cu dependențele sale, incintă pentru aprins lumânări, muzeu parohial, troița, magazia pentru depozitat diverse obiecte de cult, așezământ cu caracter social-filantropic³⁰⁰, mici spații comerciale pentru obiecte bisericești, orice incintă pentru desfășurarea activităților cu caracter administrativ-bisericesc, comercializarea de flori și alte obiecte specifice, etc.);
- Activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va realiza cu specii care contribuie la ameliorarea climatului local;
- Spații libere pietonale, amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje la sol, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejmuiri, mobilier urban;
- Grupuri sanitare;
- Spații pentru întreținere;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Surse utilizabile de apă;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe

²⁹⁹ cf. ”Statutul pentru organizarea și funcționarea bisericii ortodoxe române”, Partea a IV-a, Dispoziții diverse, B. Dispoziții cu privire la edificiile bisericești și cimitirele parohiale, art.177, art178(3)

³⁰⁰ Prin așezământ cu caracter social-filantropic se înțelege căminul de copii, azilul de bătrâni, cantina socială sau orice altă incintă destinată unei activități asemănătoare

teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;

- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor de instituții publice și servicii, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;³⁰¹
- Înființarea unor cimitire noi;
- Activități industriale și de depozitare;
- Activități productive, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele care se încadrează la mobilier urban;
- Chioșcuri din tabla;
- Construcții generatoare de zgomot puternic;
- Depozite de fier vechi și de materiale reciclabile ;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Se interzice amplasarea anexelor pe zona de retragere a construcțiilor de la aliniament, în vederea conturării unui front la strada coerent;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.12.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru *construcții de cult*: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

³⁰¹ cf. O.M.S. nr. 119 din 21.02.2014 privind aprobarea *Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației*, art.5, alin.(6)

- Pentru **biserică** se va menține configurația existentă;
- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșele *03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: se vor alinia la aliniamentul propus prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei astfel:

- la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru construcții având înălțimi mai mari de **6,00 m** măsurate la cornișă;
- nu la mai puțin de **3,00 m**, pentru construcții având înălțimi mai mici de **6,00 m** măsurate la cornișă;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 m**.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- *Pentru construcții de cult:*
 - Se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație publică.

▪ Circulații și acces – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **3,50 m** lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va păstra forma și dimensiunea actuală a parcelei;
- *Pentru lăcașurile de cult* terenul minim se recomandă a fi de **2.000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,00 m**.
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;

Articolul 12 – Parcelarea

- Pentru formele atipice în care deschiderea la strada este mai mică de **12,00 m**, iar latura posterioară a parcelei are dimensiuni mai mari, se reglementează posibilitatea construirii doar în zona în care lățimea acesteia este de min. **12,00 m**;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **3,50 m** lățime);
 - o Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează, dar pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin P.U.D., ținând seama de relația cu vecinătatea; Înălțimea maximă admisibilă este de P+2E (**20,00 m** la cornișă și **25,00 m** la coamă). Clopotnițele, turlele și alte elemente specifice cultului pot depăși înălțimea maximă;
- Pentru funcțiuni anexe înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P (la cornișă maxim **4,00 m**, iar la coamă maxim **7,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Prin raportare la circulațiile publice, înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre alinierea celor două fronturi; În cazul în care regimul maxim de înălțime este mai mare decât această distanță, construcțiile vor fi retrase astfel încât distanța dintre alinierea reglementate, să fie cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol);
- Pentru toate construcțiile sau elemente specifice cultului ce depășesc înălțimea de 20,00 m se impune obținerea avizului/acordului din partea Serviciului de Telecomunicații Speciale, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiotelecomunicații speciale.³⁰²

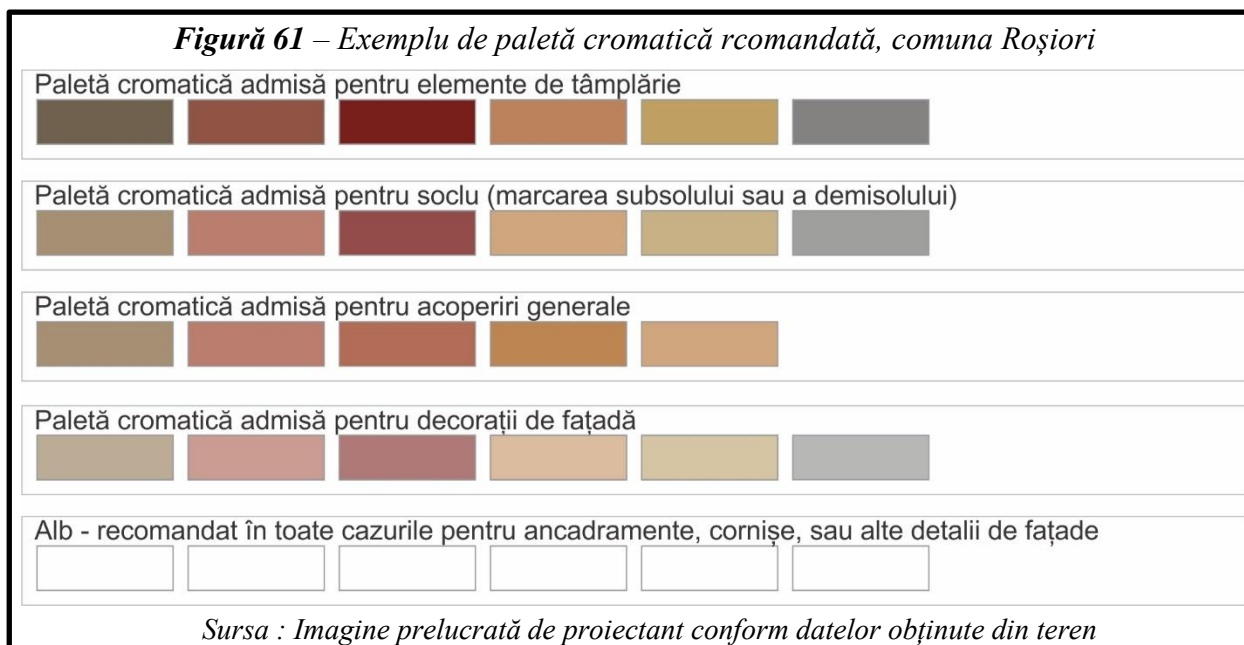
Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se va ține seama de realizarea unor volumetrii simple, clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă și cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; Astfel, se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile

³⁰² cf. Aviz favorabil nr. 14975 din 20.06.2019 emis de Serviciului de Telecomunicații Speciale

- străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se recomandă acoperișul cu streșină și pantă generală de până la 45°, dar cu o valoare minimă ce nu va fi mai puțin de 30°, iar construcțiile pe cât posibil să utilizeze materialele locale. În vederea conservării specificului local, învelitorile vor fi din țiglă.
 - Se interzice realizarea unor materiale false;
 - Se interzice realizarea unor mansarde false;
 - Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
 - Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - Se interzice utilizarea unor materiale colorate strident (ca tablă ampreată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejmuiri din materiale nepotrivite, panouri de poli carbonat din prefabricate din beton, din tablă ampreată). Se recomandă însă, utilizarea unor materiale care imită culoarea pietrei de construcție, precum și utilizarea cu predominanță a lemnului și a culorilor calde, pământii;
 - Se va urmări utilizarea pantei naturale a terenului și valorificarea acesteia la modul de alcătuire a construcțiilor și la sistematizarea verticală a terenului;
 - Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari.

Figură 61 – Exemplu de paletă cromatică recomandată, comuna Roșiori



Figură 62 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice;
- Toate clădirile instituțiilor publice vor fi racordate la sistemele de telecomunicații.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³⁰³
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³⁰⁴
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³⁰⁵
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³⁰⁶
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³⁰⁷
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³⁰⁸

³⁰³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

³⁰⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³⁰⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

³⁰⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³⁰⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³⁰⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³⁰⁹
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³¹⁰

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în afara circulațiilor publice, în interiorul parcelei;
- *Pentru construcții de cult:*
 - o va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;
- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- *Pentru construcții de cult* vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism, minim 10% din suprafața terenului;³¹¹
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Separarea spre stradă a terenurilor *bisericilor* se va putea face cu garduri transparente de maxim 2 metri înălțime din care 0,6 metri poate fi soclu opac. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea maxima de 2,0 metri;

³⁰⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

³¹⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

³¹¹ cf. Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, Anexa nr. 6: Spații verzi și plantate, art. 6.3

- Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Împrejmuirile vor rezona în mod obligatoriu cu împrejmuirile tradiționale, prezentate la *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – Împrejmuiri.*

4.12.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim - construcții și anexe = 50%;

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim - construcții și anexe = 1,00 ADC / mp teren.

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

4.13. DS – SUBZONA PENTRU SERVICII DE TELECOMUNICAȚII

4.13.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cu destinație specială este reprezentată de punctul de lucru aflat în administrația R.O.M.A.T.S.A.. Acesta este amplasat în partea de sud-est a teritoriului Roșiori, la limita vecină cu U.A.T. Drăgoești. Obiectul principal de activitate îl reprezintă furnizarea de servicii de comunicații aeronautice, navigație și supraveghere în domeniul aeronautic, servicii meteorologice aeronautice și servicii de informare aeronautică.

4.13.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Unități aparținând serviciilor speciale;
- Unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- Echipamente și instalații de control și dirijare zboruri și de telecomunicații aeronautice;
- Locuințe de serviciu;
- Servicii speciale sau alte obiective considerate de importanță strategică;
- Lucrări de reparații, consolidări, extinderi, supraetajări ale construcțiilor existente;
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje la sol, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejmuiri, mobilier urban;
- Parcaje la sol pentru angajați;
- Rețele și construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Întreținerea și exploatarea mijloacelor tehnice de protecție a navigației aeriene, meteorologice și telecomunicații aeronautice necesare dirijării traficului aerian pe căile aeriene în deplină siguranță pentru a satisface cerințele transportatorilor aeriени interni și externi și pentru a nevoilor de apărare a țării;
- Aplicarea reglementărilor internaționale O.A.C.I. privind gestionarea frecvențelor pentru dirijarea traficului aerian internațional și intern;³¹²
- Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în interiorul terenurilor cu destinație specială vor fi avizate de A.A.C.R. conform Reglementării Aeronautice Civile Române³¹³, aprobată prin Ordinul nr. 893 din 21 aprilie 2020;

³¹² Hotărârea nr. 74 din 26 ianuarie 1991 republicată privind înființarea Regiei autonome „Administrația română a serviciilor de trafic aerian” - ROMATSA

³¹³ Reglementare Aeronautica Civilă Română din 21 aprilie 2020 privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituti aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și spațiul aerian al României – RACR-AVZ, ediția 2/2020

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr.2212/21.02.2018;
- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului A.A.C.R. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor R.O.M.A.T.S.A..

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor conform studiilor de specialitate avizate, în condițiile stabilite de lege;
- Orice alte construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare, precum și servituțiile impuse de zonele de protecție aeronautice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, respectiv lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Se va păstra forma și dimensiunea actuală a parcelei.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile de exploatare De, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **3,50 m** între axul drumului de exploatare și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea față de aliniament a clădirilor cu caracter special, se va face conform studiilor de specialitate avizate, în condițiile stabilite de lege.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter special, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, se va face conform studiilor de specialitate avizate, în condițiile stabilite de lege.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța dintre și amenajările cu caracter special, amplasate pe aceeași parcelă, se va face conform studiilor de specialitate avizate, în condițiile stabilite de lege.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor.

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va păstra forma și dimensiunea actuală a parcelei.

Articolul 12 – Parcelarea

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 3,50 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
 - o să aibă forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare specifice funcțiunilor construcției propuse.

Articolul 13 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P+1E (la cornișă maxim **7,00 m**), măsurată prin raportare la nivelul străzii.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Este interzisă acoperirea clădirilor cu materiale metalice conform reglementărilor A.A.C.R.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;

- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu se vor amplasa antelene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile la stradă;
- Se interzice montarea contoarelor electrice sau pentru gaze pe fațada de la stradă a construcțiilor existente, dacă prin acest lucru se riscă deteriorarea decorațiilor sau altor inscripții încă nedecapate;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³¹⁴
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³¹⁵
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice

314 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

315 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

- care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³¹⁶
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³¹⁷
 - Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³¹⁸
 - Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³¹⁹
 - Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³²⁰
 - Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³²¹

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate în proporție de minm 20%;
- Se va urmări menținerea plantațiilor existente și crearea de noi spații verzi și plantate.

Articolul 19 – Împrejurii

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri transparente de **2,00 m** înălțime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **2,00 m**;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejurii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;

316 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

317 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

318 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

319 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

320 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

321 cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Din considerente urbanistice se recomandă ca, în cazul unităților care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei, împrejmuirea transparentă să fie dublata spre interior la circa **2,50 m** de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști;
- În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

4.13.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20– Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 35%.

Articolul 21– Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = 0,70 ADC / mp teren.

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

4.14. ID/IS – SUBZONA PENTRU SERVICII, UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

4.14.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această zonă se regăsește la nord de satul Roșiori, adiacent drumului județean DJ 302, constituind un trup independent de cel principal. Funcțiunea de servicii și depozitare nu generează zone de protecție sanitară cu impact asupra zonei rezidențiale.

4.14.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții pentru activități industriale, de depozitare și productive nepoluante, care nu produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației;
- Construcții pentru dotări și servicii aferente funcțiunii dominante pentru unități industriale și depozitare: sedii administrative, birouri, spații pentru activități manageriale, comerciale și tehnice, cercetare, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, spații pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii destinate salariaților și clienților;
- Depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- Servicii pentru zona de depozitare, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Showroom;
- Comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering);
- Vestiare, magazii, cântare auto, cabine poartă;
- Depozite materiale de construcții;
- Stații de întreținere și reparații auto, service-uri auto și pentru utilaje;
- Depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, comerț mic gros, comerț en gros;
- Stații de alimentare cu carburanți;
- Accese auto și pietonale, parcaje;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate, spații verzi amenajate cu rol decorativ și de protecție – scuaruri, fâșii/ plantații perimetrare de protecție etc.;
- Împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Activități industriale productive și de servicii nepoluante, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, cu condiția să nu producă disconfort teritoriilor protejate din vecinătate;
- Următoarele activități sunt permise dacă nu produc dezagremente la limita zonei de locuit:
 - o Comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros;
- Se admite amplasarea stațiilor de alimentare cu combustibili (benzinării, stații G.P.L.), iar pentru depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri se permite amplasarea cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitară de 50 m față de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;³²²
- Construcțiile destinate activităților industriale și de depozitare se vor amplasa ținând cont de compatibilitatea cu activitățile care se desfășoară în incintă și în incintele/parcelele învecinate;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Activități ce prezintă risc tehnologic și activități productive poluante;

³²² De asemenea se va ține cont de Ordin nr. 174 din 15.02. 2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule", Indicativ NP 004-03 și de "Normativ de proiectare, executare și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichificate (G.P.L.) pentru autovehicule, prin stații independente", Indicativ NP 037/1/99

- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate - amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.14.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii** **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru **construcții comerciale și administrative**: se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **17,00 m** din axul drumului principal;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și față de limitele posterioare va fi:
 - o la o distanță de cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa/streașina clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, pentru construcții având înălțimi mai mari de **10,00 m** măsurate la cornișă/streașină clădirii;
 - o nu mai puțin de **5,00 m**, pentru construcții având înălțimi mai mici de **10,00 m** măsurate la cornișă/streașina clădirii;
 - o de minim **15,00 m** față de zona de locuit pentru a permite realizarea perdelelor de protecție.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele :
 - o distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/streașină a celei mai înalte pentru construcții având înălțimi mai mari de **10,00 m** măsurate la cornișă/streașina clădirii;
 - o nu mai puțin de **5,00 m**, pentru construcții având înălțimi mai mici de **10,00 m** măsurate la cornișă/streașina clădirii;
- În cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală, se admite:
 - o reducerea distanței dintre construcții la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte;
 - o nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile;
 - o dacă se realizează un studiu de însorire.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - o Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1.000 mp** și un front minim la stradă de **20,00 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **4,00 m** lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime pentru *halele de depozitare* etc. este de **15,00 m** la cornișă;
- Regimul maxim de înălțime pentru *spațiile administrative* este **9,00 m** la cornișă și **11,00 m** la coamă (P+2E);
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile stradale opuse;

- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul zonei și contextului existent;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Este recomandată realizarea construcțiilor cu acoperiș de tip terasă, pentru a fi în conformitate cu vocația arhitecturală a clădirii / cu programul de arhitectură;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Pentru construcțiile industriale se vor folosi nuanțe de alb și gri și se recomandă folosirea de tencuieli;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o formă rectangulară.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente, precum și o pre epurare a apelor uzate menajare, înainte de a fi deversate în canalizarea publică;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații etc;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³²³
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³²⁴
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³²⁵
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³²⁶
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³²⁷
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³²⁸
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³²⁹
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³³⁰

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite în spațiile special amenajate, numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

³²³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

³²⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³²⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

³²⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³²⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³²⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

³²⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

³³⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Pentru **construcțiile industriale și de depozitare** vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru **construcțiile de birouri** va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - o Un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - o Un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - o Un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2 000 m²;
 - o Un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2 000 m²;
- Acestora li se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului;
- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Se vor realiza aliniamente de arbori cu rol de protecție pe toate limitele parcelei;
- Spațiile verzi se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se va ține cont de o tratare cât mai permeabilă a suprafeței de călcare, și se va evita astfel amenajarea spațiilor cu dale de ciment sau pavele de beton colorat.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,00 m** cu un soclu opac de **0,60 m** și o parte transparentă dublată de gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,00 m**.

4.14.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții de depozite și anexe = 60%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru anexe = 1,80 mp A.D.C. / mp.teren.
- C.U.T. volumetric maxim = 9 mc Volum/mp teren.

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE ȘI ZOOTEHNICE

4.15. Ag – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE – SERE ȘI SOLARII

4.15.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona se regăsește în pe teritoriul administrativ al comunei Roșiori, la vest de trupul principal – satul de reședință, adiacent drumului principal DC 27 și cuprinde construcții ușoare de producție vegetală sub formă de sere și solarii, funcțiune ce nu impune zone de protecție sanitară.

4.15.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții și amenajări compatibile spațiilor fermei;
- Remize utilaje;
- Spații administrative;
- Comerț și servicii;
- Sere, solarii, răsadniță;
- Parcaje la sol;
- Alei carosabile, spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate cu rol decorativ și de protecție, spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție etc.;
- Împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Locuințe de intervenție (locuințe destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice), cu condiția să se realizeze o dată cu obiectivul de investiție, să se amplaseze în incinta acestuia sau în imediata apropiere și să nu ocupe mai mult 20% din P.O.T. maxim admis pe parcela;
- Extinderea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise.
- Stație de epurare aferentă fermei cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitară față de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform *O.M.S. nr. 119/2014*

pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- Cercetarea agricolă;
- Activități industriale productive de profil agricol cu condiția să nu genereze poluare;
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu genereze poluare;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agricole și industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere comunale, respectiv 18,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Local Roșiori;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Unitățile agricole poluante sau orice activități care nu respecta distanțele minime de protecție sanitara, conform *O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de intervenție;
- Orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevra auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
- Localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Activități ce prezintă risc tehnologic;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.15.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru *construcțiile administrative* se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **10,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejmuirilor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejmuirilor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniament cu minim **3,00 m**, prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;

- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor. Se recomandă fragmentarea volumului, dar fără a pierde din suprafața construită, pentru a îmbunătăți vizibil impactul vizual asupra mediului, dând întregii construcții o scară umană;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, pentru a permite realizarea perdelelor de protecție.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 m**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile;
- În toate cazurile se va ține cont de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1.000 mp** și un front minim la stradă de **15,00 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități agro-zootehnice;
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **4,00 m** lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Regimul maxim de înălțime pentru *halele de producție, depozitare, sere și solarii* nu va depăși **20,00 m** la cornișă/streașină;
- Regimul maxim de înălțime pentru *spațiile administrative* nu va depăși P+1E (la cornișă **7,00 m**, iar la coamă **10,00 m**) măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile stradale opuse;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul zonei și contextului existent;
- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Este recomandată realizarea construcțiilor cu acoperiș de tip terasă, pentru a fi în conformitate cu vocația arhitecturală a clădirii / cu programul de arhitectură;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materialele de construcție trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei și funcțiunea propusă;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Pentru construcțiile agricole se vor folosi nuanțe de alb și gri și se recomandă folosirea de tencuieli;
- Pentru celelalte construcții se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o forma rectangulară.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații etc;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente, precum și o pre epurare a apelor uzate menajere, înainte de a fi deversate în canalizarea publică;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Atât soluția de alimentare cu apă, cât și cea de canalizare în sistem propriu se vor aviza de către A.N. Apele Romane – S.G.A. Buzău și Agenția de Protecție a Mediului;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³³¹
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³³²
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³³³
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³³⁴
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³³⁵
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³³⁶
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³³⁷
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele

³³¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

³³² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³³³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

³³⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³³⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³³⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

³³⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³³⁸

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Parcajele se vor realiza conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor;
- Pentru **construcțiile agricole și de depozitare** vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru **construcțiile de birouri** va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

³³⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,00 m** cu un soclu opac de **0,60 m** și o parte transparentă dublată de gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,00 m**;

4.15.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții de hale și anexe = 40%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru anexe = 0,80 mp A.D.C. / mp.teren;
- C.U.T. volumetric maxim – pentru construcții de hale = 8 mc Volum/mp teren.

4.16. Az – SUBZONA PENTRU UNITĂȚI DE PRODUCȚIE PISCICOLĂ

4.16.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona este reprezentată de terenurile formate din balți din satul Roșiori, adiacent trupului principal al satului de reședință, în partea vestică, respectiv sud-estică a satului. Subzona funcțională nu instituie zonă de protecție sanitară.

4.16.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Spații administrative;
- Spații destinate creșterii animalelor, anexe, platforme;
- Comerț și servicii;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Alei carosabile, parcări, alei pietonale;
- Amenajarea cuvetă de tip heleșteu cu adâncimi necesare pentru a nu exista riscul rămânerii fără apă în perioadele de secetă, prin escavarea materialului litologic;
- Amenajări;
- Spații verzi amenajate cu rol decorativ și de protecție – scuaruri, fâșii de protecție etc.;
- Împrejmuiri;
- Construcții și amenajări compatibile spațiilor fermei;
- Depozite frigorifice;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Cu condiția respectării distanțelor minime de protecție sanitară³³⁹ între teritoriile protejate³⁴⁰ și următoarele unități:
 - o Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
 - o Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- Cercetarea agro-industrială;

³³⁹ Vezi Capitolul 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public – Zone de protecție sanitară

³⁴⁰ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, **teritoriul protejat** este teritoriul în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.

- Activități industriale productive de profil agro-zootehnic;
- Bazine piscicole amenajate: heleșteie, iazuri cu zonele lor inundabile, păstrăvării, viviere flotabile, stații de reproducere artificială, instalații pentru creșterea superintensivă fără a degrada cadrul antropic;
- Îndiguirea terenului pentru prevenirea eventualelor inundații – taluzurile vor avea o pantă de 1:1,5 și vor fi consolidate prin înierbarea cu stratul de sol vegetal rezultat din excavare;
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu genereze poluare;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agro-zootehnice și industriale abandonate; în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului;
- Locuințe de intervenție (locuințe destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice), cu condiția să se realizeze o dată cu obiectivul de investiție, să se amplaseze în incinta acestuia sau în imediata apropiere și să nu ocupe mai mult 20% din P.O.T. maxim admis pe parcela;
- Extinderea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise.
- Stație de epurare aferentă fermei cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitara față de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- Se admite amplasarea depozitelor pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală și a platformelor pentru depozitarea dejecțiilor animale, cu condiția respectării distanței minime de protecție sanitara față de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere comunale, respectiv 18,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Local Roșiori;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În scopul protecției fondului piscicol este supusă interdicția de acces cu animale și mijloace de transport de orice fel pe diguri și în incintele amenajărilor piscicole,

- precum și interzicerea de amenajări gospodărești destinate creșterii animalelor în zona de proximitate;
- Localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
 - Unitățile agricole poluante care nu respecta distanțele minime de protecție sanitară, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
 - Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de intervenție;
 - Activități ce prezintă risc tehnologic;
 - Unități de producție sau depozitare care produc efecte nocive de orice natură;
 - Orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice);
 - Orice activități care nu respectă distanțele minime de protecție față de teritoriile protejate, conform *Ordinului Ministerului Sănătății 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.16.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Pentru construcțiile administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile secundare DC27_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte

distanța de minim **10,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2. - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor secundare din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului secundar;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de aliniament a construcțiilor tradiționale cu valoare arhitecturală, amplasate în zona cu valoare ambientală;
- Amplasarea la aliniament nu este permisă.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, pentru a permite realizarea perdelelor de protecție;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5,00 m**, pentru a permite realizarea perdelelor de protecție.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de **5,00 m**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă

calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,00 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile;

- În toate cazurile se va ține cont de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

▪ **Circulații și acces – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafața comercială mai mică de 50 mp);
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - o Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - o Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3.000 mp** și un front minim la stradă de **50,00 m**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități agro-zootehnice;
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Articolul 12 – Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții și se poate face numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații urbanistice P.U.Z.;
- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim **4,00 m** lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Regimul maxim de înălțime pentru *halele de producție, depozitare* etc. nu va depăși **20,00 m** la cornișă;
- Regimul maxim de înălțime pentru spațiile administrative nu va depăși P+1E (la cornișă **7,00 m**, iar la coamă **10,00 m**) măsurată prin raportare la nivelul străzii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu poate fi mai mare decât distanța dintre fronturile stradale opuse;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul zonei și contextului existent;
- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Este recomandată realizarea construcțiilor cu acoperiș de tip terasă, pentru a fi în conformitate cu vocația arhitecturală a clădirii / cu programul de arhitectură;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materialele de construcție trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei și funcțiunea propusă;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Pentru construcțiile agricole se vor folosi nuanțe de alb și gri și se recomandă folosirea de tencuieli;
- Pentru celelalte construcții se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.) și se interzice utilizarea culorilor stridente;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o forma rectangulară.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Nu se admit sistemele individuale de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații etc;
- Se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente, precum și o pre epurare a apelor uzate menajare, înainte de a fi deversate în canalizarea publică;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizarea verticală spre canalizarea pluvială centralizată; se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Atât soluția de alimentare cu apă, cât și cea de canalizare în sistem propriu se vor aviza de către A.N. Apele Romane – S.G.A. Buzău și Agenția de Protecție a Mediului;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³⁴¹
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³⁴²
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³⁴³

³⁴¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

³⁴² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³⁴³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³⁴⁴
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³⁴⁵
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³⁴⁶
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³⁴⁷
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³⁴⁸

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Parcajele se vor realiza conform planurilor de situație din documentația tehnică de autorizare a construcțiilor;
- Pentru **construcțiile de colectare și de depozitare** vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru **construcțiile de birouri** va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

³⁴⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³⁴⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³⁴⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

³⁴⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

³⁴⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2,00 m** cu un soclu opac de **0,60 m** și o parte transparentă dublată de gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,00 m**;
- Porțile de intrare / de acces auto se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei/ proprietății și vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății.

4.16.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții de hale și anexe = 20%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru anexe = 0,40 mp A.D.C. / mp.teren;
- C.U.T. volumetric maxim – pentru construcții de hale = 8 mc Volum/mp teren.

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

4.17. Cr – SUBZONA PENTRU CĂI RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

4.17.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație rutieră conține circulațiile carosabile și terenurile aferente necesare activităților de transporturi.

Căile de comunicație rutiere vor avea prospecte caracteristice conform *Planșelor 3.2. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000.*

Fac parte integrantă din drum: **ampriza și zonele de siguranță**, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, **mai puțin zonele de protecție.**³⁴⁹

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.³⁵⁰

În cadrul comunei Roșiori se regăsesc următoarele tipuri de căi de comunicație rutieră: **drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale, străzi/ulițe.**

Toate străzile din intravilan sunt reglementate a fi modernizate și amenajate cu trotuare adiacente, plantații. Profilele transversale stradale propuse se regăsesc în *Planșele 3.2. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000.*

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține cont de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele

³⁴⁹ cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art.2, alin.(3)

³⁵⁰ cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art.16, alin.(1)

tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia.³⁵¹

Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării construcției, cheltuielile aferente fiind în sarcina celui care a solicitat modificările.³⁵²

4.17.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de artă;
- Modernizarea drumurilor și acceselor auto existente;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Spații verzi, plantații de protecție și de aliniament;
- Stații de transport în comun, copertine, mici spații comerciale;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare, inclusiv pentru protecția împotriva poluării;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Mobilier urban (bănci etc.);
- Trotuare/ alei pietonale;
- Piste pentru bicicliști;
- Parcaje pentru locuitori și vizitatori;
- Realizarea de parcaje publice și spații pentru servicii;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Lucrări de terasamente;
- Elemente de semnalizare a intrărilor și a ieșirilor din sat și/sau comună în conformitate cu prevederile legale.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise circulații carosabile noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă pantele acestor circulații carosabile să fie de maximum 5 cm pe metru;
- Proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se vor realiza numai cu luarea în considerare a categoriilor funcționale ale acestora, a traficului rutier, a

³⁵¹ cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art. 24.

³⁵² cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art. 26.

siguranței circulației, normelor tehnice, factorilor economici, sociali și de apărare, utilizării raționale a terenurilor, conservării și protecției mediului și planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și normelor tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia;³⁵³

- Amplasarea unor obiective economice sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unei străzi, se face cu condiția asumării cheltuielilor aferente de către cel care a solicitat modificările;
- Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către Primăria comunei Roșiori, cu avizul administratorului drumului (după caz) și al Poliției Rutiere;
- Stațiile mijloacelor de transport public de persoane, prevăzute cu alveole sau refugii, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (spații de așteptare pentru călători, pergole, copertine, mici construcții pentru comercializarea legitimațiilor de călătorie, alte asemenea), *se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;*³⁵⁴
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea lucrărilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor fără să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, a acceselor, a amenajărilor sau a instalațiilor, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează³⁵⁵:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe străzi se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8,00 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.

³⁵³ cf. *Ordonanței de Guvern nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor*, art. 24

³⁵⁴ cf. *O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice*, art.5, alin.(3), alin.(5)

³⁵⁵ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție.

- Semnalizarea rutieră, plantația rutieră și alte elemente legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului se vor realiza doar în *zonele de siguranță* ale drumului național și comunal;
- Amplasarea elementelor constructive de la instalații și echipare edilitară (stâlpi LEA, cabluri, panouri etc.) fără să afecteze circulația pietonilor sau a bicicliștilor;
- Toate construcțiile și lucrările permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național și a drumului comunal, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile și lucrările permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației rutiere;
- Se interzic amplasarea construcțiilor de orice fel și practicarea activităților de comerț pe trotuar sau pe acostament, în parcările amenajate sau pe partea carosabilă, în condițiile în care acestea ar afecta siguranța circulației pietonilor și vehiculelor;³⁵⁶
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea spațiilor de parcare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase.
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
 - o În localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

³⁵⁶ cf. O.U.G. nr.195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, art.5, alin.(4)

- În afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole³⁵⁷;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;³⁵⁸
- Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m pentru drumuri de interes național. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere, complexe comerciale, obiective turistice, cartiere rezidențiale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice;³⁵⁹
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

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

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**
Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu se aplică.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2. Reglementări urbanistice – Căi de comunicație.*

Profilele de drum propuse prin prezenta documentație urbanistica P.U.G. sunt:

Profilele propuse în intravilan pentru *Drumul Județean (DJ302)*

1. **secțiunea DJ302_I:** distanța între aliniamente este de 24 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m acostament, 2x1,00 m șanț, 2x1,50 m spațiu verde în zona de siguranță, 2x1,00 spațiu verde, 2x1,00 m piste de bicicliști, 2x2,00 m trotuar și 2x1,00 m spațiu verde;

Profilele propuse în intravilan pentru *Drumul Comunal (DC27)*

2. **secțiunea DJ27_I:** distanța între aliniamente este de 20 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m acostament, 2x1,00 m șanț, 2x1,50 m spațiu verde în zona de siguranță, 2x1,00 m piste de bicicliști cu 2,00 m trotuar pe cealaltă parte;

Profilele propuse în intravilan pentru *Drumuri principale și secundare*

3. **secțiunea DS_I:** distanța între aliniamente este de 16,00 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m șanț, 2x1,50 m spațiu verde, 2x1,00 m piste de bicicliști cu 2x1,00 m trotuar;

³⁵⁷ cf. O.U.G. nr.195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, art. 46, alin.(1).

³⁵⁸ cf. O.U.G. nr.195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, art. 16, alin.(2).

³⁵⁹ cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 47, alin.(1)

4. **secțiunea DS_2:** distanța între aliniamente este de 16,00 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m șanț, 2x2,00 m spațiu verde cu 2x1,00 m trotuar;
5. **secțiunea DS_3:** distanța între aliniamente este de 13,00 m, din care 7,00 m carosabil, 2x1,00 m șanț, 2x1,00 m spațiu verde și 2x1,00 m trotuar;
6. **secțiunea DS_4:** distanța între aliniamente este de 9,00 m, din care 6,00 m carosabil, 2x0,50, 2x1,00 m trotuar;
7. **secțiunea DS_5:** distanța între aliniamente este de 10,00 m, din care 7,00 m carosabil, 2x0,75 m șanț, 3,00 m spațiu verde pe o parte și 1,00 m trotuar pe cealaltă parte, spațiu verde ce se află în zona de protecție a canalelor de irigație f ;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

▪ Circulații și acces – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice (rampe/borduri coborâte).

▪ Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea străzilor, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General³⁶⁰.

³⁶⁰ În conformitate cu *Planșa 3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Rețeaua majoră de circulații – scara 1:5000*;

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu se aplică.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Pentru *autogări* se admite o înălțime de maxim P+2E, respectiv maxim **10,00 m** la cornișă și maxim **13,00 m** la coamă.
- Pentru *stațiile de transport în comun*, se admite maxim P, respectiv maxim **3,00 m** înălțime;
- Pentru *alte categorii de construcții*, se admite maxim P+1E, respectiv maxim **7,00 m** înălțime maximă la cornișă și maxim **10,00 m** la coamă.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații rutiere sau modificările aduse celor existente (dacă este cazul) să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei.

▪ Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Este necesar să se asigure:
 - Iluminatul public;
 - Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³⁶¹

³⁶¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³⁶²
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³⁶³
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³⁶⁴
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³⁶⁵
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³⁶⁶
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³⁶⁷
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³⁶⁸

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Locurile de parcare vor fi dotate cu utilități, inclusiv telefonie pentru apel de urgență, de administratorul spațiului respectiv, conform categoriei funcționale a drumului public și normativelor în vigoare;³⁶⁹
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

³⁶² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³⁶³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

³⁶⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³⁶⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³⁶⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

³⁶⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

³⁶⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

³⁶⁹ Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 35, alin.(4)

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și a parcărilor sau spațiilor pentru servicii. Speciile utilizate vor fi locale și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de câmpie;
- De-a lungul drumului național și a celor locale se propun plantații de aliniament de 1,50 m (DN-uri);
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm;
- În toate cazurile, în ceea ce privește parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat;
- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

4.17.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

4.18. Cp – SUBZONA PENTRU CĂI PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

4.18.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație pietonale conține circulațiile pietonale, piațetele, spațiile publice și terenurile aferente.

Căile de comunicație pietonale vor avea prospecte caracteristice conform *Planșelor 3.2. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000.*

4.18.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții și instalații aferente circulațiilor pietonale, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație pietonale existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Mobilier urban;
- Plantații de aliniament și orice alte plantații cu rol decorativ;
- Stații de autobuz;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- Iluminat stradal.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise circulații pietonale noi sau extinderi / modificări ale celor existente, numai dacă panta acestora este de maximum 5 cm pe metru. În cazul în care panta va fi mai mare de 10 cm pe metru, se vor face trepte aplicându-se formula $2h + l = 64$ – formulă care dă trepte în raport cu pasul omului;
- Realizarea sau amplasarea panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;
- În cazul Drumurilor Naționale, semnalizarea circulației rutiere, plantația și alte elemente legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului se vor realiza doar în zonele de siguranță ale acestora.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcție care nu este din domeniul circulației pietonale;

- În zona adiacentă circulației rutiere se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatică), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere.
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
 - o modernizarea pietonalelor;
 - o realizarea spațiilor verzi de aliniament;
- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare pe trotuarele din curbe și intersecții;
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
 - o în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
 - o în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- Pe trotuare, se interzic lucrările care prin natura lor pot afecta stabilitatea solului (alunecări de teren, surpări, modificarea nivelului pânzei freatică), precum și construcțiile sau plantațiile care diminuează vizibilitatea semnalisticii rutiere;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

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

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu se aplică.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Nu se aplică.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Prospectul necesar al drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Aliniamentul reglementat se va respecta conform *Planșelor 3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Rețeaua majoră de circulații – scara 1:5000*. În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se aplică.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se aplică.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Nu se aplică.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Accesul în zonele pietonale se va realiza pe la trecerile de pietoni.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Este obligatoriu, ca la amenajarea pietonalelor aferente circulațiilor carosabile, să se respecte prospectele propuse prin prezentul Plan Urbanistic General.³⁷⁰

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu se aplică.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Conform specificațiilor tehnice.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă, ca prin aspectul exterior, noile clădiri din domeniul căilor de comunicații pietonală sau modificările aduse celor existente (dacă este cazul) să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni și conformare caracterul zonei;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală (atât la pietonale, cât și în spațiile publice amenajate de tip scuar, piațetă etc.), pentru a contura o imagine unitară și pentru a genera o continuitate a spațiilor publice. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Este necesar să se asigure:
 - Iluminatul public;

³⁷⁰ În conformitate cu *Planșa 3.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Rețeaua majoră de circulații – scara 1:5000*

- Colectarea apelor pluviale.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Rețelele se vor amplasa astfel încât să nu pună în pericol viața și sănătatea pietonilor;
- Rețelele se vor amplasa astfel încât să nu stânjenească parcursul pietonilor.

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Este permisă staționarea autovehiculelor pe circulațiile pietonale, numai dacă în parcurile amenajate nu există locuri și cu condiția să rămână **1,00 m** lățime de trotuar liber, pentru a nu incomoda fluxul traficului pietonal.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- În amenajarea spațiilor verzi sau a plantațiilor de aliniament se recomandă utilizarea speciilor caracteristice locului. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de câmpie.

Articolul 19 – Împrejuriri

- Împrejuririle se amplasează pe aliniamentul reglementat și vor respecta caracteristicile fiecărei zone sau subzone funcționale detaliate în prezentul regulament.

4.18.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu se aplică.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu se aplică.

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

4.19. SPa – SUBZONA PENTRU TERENURI SPORTIVE

4.19.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Subzona este reprezentată de terenurile de sport ale comunei, amplasate în vecinătatea unităților de învățământ.

4.19.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Stadioane;
- Soli de antrenamente pentru diferite sporturi;
- Poligoane pentru tir;
- Popicării;
- Terenuri de sport, patinoare în aer liber;
- Construcții pentru expoziții și activități culturale;
- Construcții și amenajări sportive;
- Cabinete de medicină sportivă și fizioterapie;
- Vestiare, anexe administrative;
- Terenuri amenajate în vederea practicării sportului în spații descoperite și acoperite, săli de sport cu instalațiile și echipamentele aferente;
- Spații administrative, anexe necesare funcționării amenajărilor de bază (vestiare, magazii depozitare echipamente sportive etc.);
- Spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.) de capacitate mică, cu o suprafață desfășurată de maxim 400 m²;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Parcaje la sol;
- Alei pietonale, mobilier urban (jardiniere, lampadare, bănci, pergole etc.), amenajări pentru joacă și odihnă;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi amenajate și locuri de belvedere;
- Spații plantate;
- Împrejmuiri;
- Lucrări de stabilizare a terenului, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare a văilor și viroagelor cu caracter torențial;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Lucrările de amenajare se pot executa cu condiția utilizării materialului forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele deja existente în comuna Zărnești;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise și a celor cu condiționări.
- Amplasarea panourilor publicitare se poate face după cum urmează³⁷¹:
 - o Numai în afara zonei de siguranță a drumurilor și fără să stânjenească circulația rutieră și pietonală; în zona de siguranță a drumurilor pot fi amplasate, pe stâlpii rețelelor aeriene, panouri de maxim 0,5 mp;
 - o Pe străzile secundare se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafață de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m în zona de protecție a drumului;
 - o Amplasarea panourilor se face la un pas de minim 25 m de la amplasamentele deja autorizate sau, în lipsa acestora, de la capătul străzii; distanța se poate modifica pe baza unor studii de amplasament iar prin amplasarea panourilor nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate.
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art.11, alin(1);
- Construcțiile noi vor fi autorizate numai dacă vor avea capacități moderate și dacă vor fi raportate la scara comunei și care să nu necesite defrișări sau lucrări mari de terasamente;
- Construcții pentru alimentație publică și comerț (cofetarii, cafenele etc) cu condiția sa deservească funcțiunea de bază;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af);
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.³⁷²
- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții

³⁷¹ În baza obținerii unui aviz de la Inspectoratul Județean de Poliție

³⁷² cf. *Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, art.18, alin.(4)

ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;³⁷³

- Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.³⁷⁴

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.21, se interzic:
 - o Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
 - o Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
 - o Atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
 - o Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
 - o Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
 - o Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării ireponsabile cu focul;
 - o Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
 - o Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
 - o Decopertarea litierei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
 - o Capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
 - o Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- De asemenea, tot în conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.5, se interzic:
 - o Aruncarea sub orice formă a deșeurilor pe teritoriul spațiilor verzi;
 - o Încălcarea regulilor de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;

³⁷³ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(7)

³⁷⁴ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.9, alin.(2)

- Tăierile neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
 - Ocuparea cu construcții provizorii spațiile verzi;
 - Ocuparea cu construcții permanente spațiile verzi;
 - Lipsa integrității, refacerii și îngrijirii spațiilor verzi aflate în proprietatea administratorilor terenurilor;
 - Diminuarea suprafețelor spațiilor verzi.
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege;³⁷⁵
 - Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.³⁷⁶
 - Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
 - Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
 - Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
 - Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități;
 - Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.19.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**
Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
 - Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau a terenurilor pentru competiții, plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de

³⁷⁵ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(5)

³⁷⁶ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(6)

discontinuitate luminoasă, parasolare sau geamuri termopan reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

- Săliile de sport se orientează cu axa mare pe direcția est-vest sau nord-est-sud-vest, având în vedere *orientarea prizelor de lumină de zi*;³⁷⁷
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcție nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G. *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*;
- Retragerea față de aliniament se va face la o distanță se minim **5,00 m**, excepție făcând elementele de mobilier urban, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea

³⁷⁷ Ordinul nr. 1993/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice *Normativ privind proiectarea sălilor de sport (unitate funcțională de bază) din punct de vedere al cerințelor Legii 10/1995*, indicativ NP-065-02, cap.II.1.7.1.a.

conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **17,00 m** din axul drumului principal;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Excepție face mobilierul urban, dotările aferente locurilor de joacă pentru copii și construcțiile cu utilizare temporară (pentru expoziții, evenimente culturale și sportive, târguri etc.).

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - o circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - o alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime;
 - o alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
 - o alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru construcțiile și amenajările sportive parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 1.000 mp și un front la stradă de minim 15,00 m;

- Parcelele cu deschiderea sau suprafața mai mică decât cele menționate mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - o asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Articolul 12 – Parcelarea

- Este interzisă subîmpărțirea loturilor existente;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public;
- Modificări asupra formelor și dimensiunilor parcelelor existente se vor face doar pe bază de documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor nu va depăși **7,00 m** la cornișă și **10,00 m** la coamă (P+1E);
- Excepții fac :
 - o sălile de sport, spații sportive mici cu suprafața < 250 mp, pentru care înălțimea minimă va fi de 4,00 m, și înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **7,00 m** la cornișă / coamă;
 - o sălile de sport, spații sportive mici cu suprafața 250mp<S<2000mp, pentru care înălțimea minimă va fi de 7,00 m, și înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **15,00 m** la cornișă / coamă;
 - o sălile de sport, spații sportive mici cu suprafața > 2000 mp, pentru care înălțimea minimă va fi de 15,00 m, și înălțimea maximă admisibilă nu va depăși **20,00 m** la cornișă / coamă;

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- Se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.);
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.
- Raportul plin – gol va fi echilibrat, golurile având o forma rectangulară;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul rural al zonei.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - Instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;

- Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.³⁷⁸
- Se recomandă asigurarea iluminatului public în zonele deschise publicului.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³⁷⁹
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³⁸⁰
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³⁸¹
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³⁸²
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³⁸³
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;³⁸⁴
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;³⁸⁵
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.³⁸⁶

³⁷⁸ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.7

³⁷⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

³⁸⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

³⁸¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

³⁸² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³⁸³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

³⁸⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

³⁸⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

³⁸⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;;
- Pentru *construcțiile și amenajările sportive*, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - o pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - o pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, un loc de parcare la 30 de persoane;
 - o celor de mai sus, li se vor adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Pentru *construcțiile și amenajările sportive*, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de câmpie.

Articolul 19 – Împrejurimi

- Împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **2,00 m** și vor putea fi dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea maxim **2,00 m**;
- Împrejuririle terenurilor de sport vor avea înălțimi determinate de cerințe funcționale.
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

4.19.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 50%.

Pentru construcții și amenajările sportive: amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției :

- o Zona pentru construcții;
- o Zona pentru spații verzi;
- o Zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 1,0 ADC / mp teren.
- C.U.T. maxim – pentru stadioane/baze sportive/săli de sport = 10 mc. ADC / mp teren.

4.20. SPb – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI PUBLICE, GRĂDINI AMENAJATE, PARCURI PUBLICE

4.20.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această subzonă este reprezentată de spațiile verzi cu acces nelimitat. Fiind singurele zone verzi ce vor fi amenajate cu destinația de recreere și relaxare, se instituie protejarea acestora și valorificarea amplasării strategice, prin amenajări peisajere de calitate, reprezentative pentru comună.

4.20.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Zonele necesare odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele;³⁸⁷
- Spații plantate;
- Mobilier urban adecvat zonei;
- Iluminat public decorativ;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Parcaje;
- Împrejmuiri;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Parcuri, scuaruri, fâșii plantate.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările noi se vor putea realiza cu condiția menținerii vegetației existente în zonă;
- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează cu păstrarea destinației de spațiu verde;
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.³⁸⁸
- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;³⁸⁹

³⁸⁷ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.7

³⁸⁸ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(4)

³⁸⁹ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(7)

- Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului;³⁹⁰
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - o obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - o unităților zootehnice;
 - o unităților de transporturi;
 - o stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;
 - o arterelor de circulație cu trafic rutier intens.³⁹¹
- În cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în străzilor, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.
- În conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.21, se interzic:
 - o Folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
 - o Nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
 - o Atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
 - o Desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și de agrement în spațiile verzi;
 - o Ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
 - o Deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
 - o Aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;

³⁹⁰ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.9, alin.(2)

³⁹¹ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.7

- Distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- Decopertarea literei și deteriorarea pământului și a stratului de sol fertil;
- Capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
- Distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive;
- De asemenea, tot în conformitate cu cele stipulate prin Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.5, se interzic:
 - Aruncarea sub orice formă a deșeurilor pe teritoriul spațiilor verzi;
 - Încălcarea regulilor de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
 - Tăierile neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
 - Ocuparea cu construcții provizorii spațiile verzi;
 - Ocuparea cu construcții permanente spațiile verzi;
 - Lipsa integrității, refacerii și îngrijirii spațiilor verzi aflate în proprietatea administratorilor terenurilor;
 - Diminuarea suprafețelor spațiilor verzi.
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;³⁹²
- Prin excepție de la prevederile alineatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.³⁹³
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- Construcții de tip „chioșc” metalice sau din lemn, pentru diferite activități;

³⁹² cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(5)

³⁹³ cf. Legii nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(6)

- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.20.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive: plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., planșa *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament;
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DS_2, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **8,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă;
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **12,00 m** între axul drumului secundar și construcția respectivă;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*;
- Retragerea față de aliniament se va face la o distanță se minim **5,00 m**, excepție făcând elementele de mobilier urban, astfel:

- Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DS_2: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **13,00 m** din axul drumului principal;
- Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DJ302_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **5,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **17,00 m** din axul drumului principal;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Excepție face mobilierul urban, dotările aferente locurilor de joacă pentru copii și construcțiile cu utilizare temporară (pentru expoziții, evenimente culturale și sportive, târguri etc.).

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- Se recomandă utilizarea pavajelor de tip dală. Culorile pavajelor trebuie să fie naturale și sunt interzise culorile stridente, care degradează imaginea urbană a zonei;
- Elementele de mobilier urban recomandate sunt fântânile, pergolele din lemn, băncile realizate preponderent din lemn, stâlpii de iluminat cu lumină indirectă.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;

- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Toate parcelele trebuie să aibă asigurat accesul la un drum public în mod direct.

Articolul 12 – Parcelarea

- Este interzisă subîmpărțirea loturilor existente;
- Circulațiile carosabile din interiorul parcelărilor pot fi deschise circulației publice dacă respectă gabaritele drumurilor publice. Aceste căi de comunicații vor fi incluse în domeniul public;
- Modificări asupra formelor și dimensiunilor parcelelor existente se vor face doar pe bază de documentații de urbanism de tip P.U.Z..

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P cu H maxim la cornișă = **4,00 m**, iar la coamă maxim **6,00 m**.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- Se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite care sunt de natură să altereze coerența și identitatea arhitecturală a zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Înelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de maxim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori. Se recomandă utilizarea materialelor și culorilor naturale, pastelate (alb, gri, crem etc.);
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare

în întreaga comună, se pot adopta soluții individuale de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Administratorii spațiilor verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - o Instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.³⁹⁴
- Se recomandă asigurarea iluminatului public în zonele deschise publicului.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;³⁹⁵
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;³⁹⁶
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;³⁹⁷

³⁹⁴ cf. O.M.S. nr. 119 din 04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.7

³⁹⁵ cf. Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28, alin.(1)

³⁹⁶ cf. Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28, alin.(2)

³⁹⁷ cf. Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art.28, alin.(3)

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;³⁹⁸
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;³⁹⁹
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;⁴⁰⁰
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;⁴⁰¹
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.⁴⁰²

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime.
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului de câmpie;
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Articolul 19 – Împrejurimi

³⁹⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

³⁹⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

⁴⁰⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

⁴⁰¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

⁴⁰² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Spațiile verzi de tip parc nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de **0,60 m** înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50 m** terenul va fi coborât cu minim **0,10 m** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

4.20.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 10%.

Se permite amenajarea terenului cu alei pietonale, mobilier urban (jardiniere, lampadare, bănci, pergole etc.), amenajări pentru joacă și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a tuturor obiectivelor (construcții, alei, mobilier urban și amenajări) să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.⁴⁰³

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,1 ADC / mp teren.

⁴⁰³ cf. Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art.18, alin.(7)

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

4.21. GC1 - SUBZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE

4.21.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această subzonă este reprezentată de cimitirul amplasat adiacent drumului principal DJ 302 ce traversează satul de reședință.

4.21.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Cimitire;
- Lucrări de renovare, consolidare, modernizare și echipare cu utilități a bisericilor existente;
- Circulații carosabile, circulații pietonale, străzi, trotuare, alei pietonale, parcaje, spații verzi, plantații, arbuști, copaci pe marginea drumului și aleilor, împrejurimi, mobilier urban;
- Grupuri sanitare;
- Spații pentru întreținere;
- Spațiu de depozitare amenajat corespunzător a florilor ofilite și a deșeurilor;
- Capela mortuară, sala de ceremonii funerare, spațiu tehnic care să asigure temperatura de până la 15° C premergător ceremoniei funerare;
- Mausoleu – osuar;
- Construcții / pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Construcții pentru comerț (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, etc.);
- Spații pentru întreținerea și menținerea în funcțiune a infrastructurii din cimitir;⁴⁰⁴
- Surse utilizabile de apă;
- Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Toate teritoriile protejate⁴⁰⁵ ce sunt situate în imediata vecinătate (100 m de la limita proprietății) a cimitirelor existente, din intravilanul localităților, au obligativitatea de racordare la sistemul de alimentare cu apă a localității;
- Dotări tehnice impuse de normativele de funcționare pentru bisericilor existente;

⁴⁰⁴ cf. *Legii 102, privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art. 7, alin.(5)

⁴⁰⁵ Teritoriu protejat definit cf. *Legii 102, privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art.3, lit.e)

- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului comunal sau a drumului județean, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise care necesita alimentare cu apă se pot amplasa cu condiția racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se poate face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate și cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte și al cultului respectiv. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face cu avizul autorității de sănătate publică județene.⁴⁰⁶
- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice mărirea terenului aferent cimitirului, situat în Trupul 15, dacă se suprapune cu teritoriile din interiorul intravilanului propus;
- Se interzice construirea de biserici noi pe terenul destinat cimitirului. Excepție fac construcțiile deja existente ce își vor păstra configurația actuală;
- În imediata vecinătate a cimitirelor existente (100 m de la limita proprietății), situate în intravilanul localităților, nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal din cauza infestării pânzei freatică;
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

⁴⁰⁶ cf. Legii 102, privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, art. 11

4.21.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru *construcții de cult*: condițiile de orientare sunt date de specificul cultului (de exemplu, pentru cultul ortodox altarul va fi situat către est);

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2.- Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament.
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte o distanță de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/ reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament;
- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;

- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de aliniament a construcțiilor tradiționale cu valoare arhitecturală, amplasate în zona cu valoare ambientală;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice construirea pe limita parcelei, construcțiile urmând să se amplaseze izolat, cu respectarea următoarele retrageri:
 - o construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
 - o dacă limitele parcelei constituie linia de separație dintre zona de gospodărie comunală și una din zonele mixte, de locuințe, spații verzi, celelalte construcții se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Mormintele actuale își vor păstra configurația existentă, iar între morminte noi și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.⁴⁰⁷

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Distanța de **3,00 m** se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa **10 %** din suprafața totală a cimitirului;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de minim 4,00 metri lățime;
- Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- În interiorul parcelelor se vor asigura în mod obligatoriu circulații pietonale;

⁴⁰⁷ cf. Legii nr 102 din 08.07.2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, art. 7, alin.(6)

- Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice;
- Porțile de acces pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Imobilele își vor păstra formele și dimensiunile actuale;

Articolul 12 – Parcelarea

- Terenul aparținând cimitirelor se împarte în parcele, rânduri și morminte;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct;
 - o Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Se va asigura pentru noile cimitire:
 - o Cca. 4,00 mp. -10,00 mp teren brut pentru un loc de veci, în funcție de nr. de locuri de înhumare;
 - o Dimensiunea minima a unui loc de înhumare este de 1,20x2,50;
 - o Dimensiunea minima pentru două locuri de înhumare este de 2,20x2,50;
 - o Dimensiunea minima pentru trei locuri de înhumare este de 3,20x2,50;
 - o Dimensiunea minima pentru patru locuri de înhumare este de 4,20x2,50;
 - o Intre locurile de veci se va lăsa un spațiu liber de minim 30 cm.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

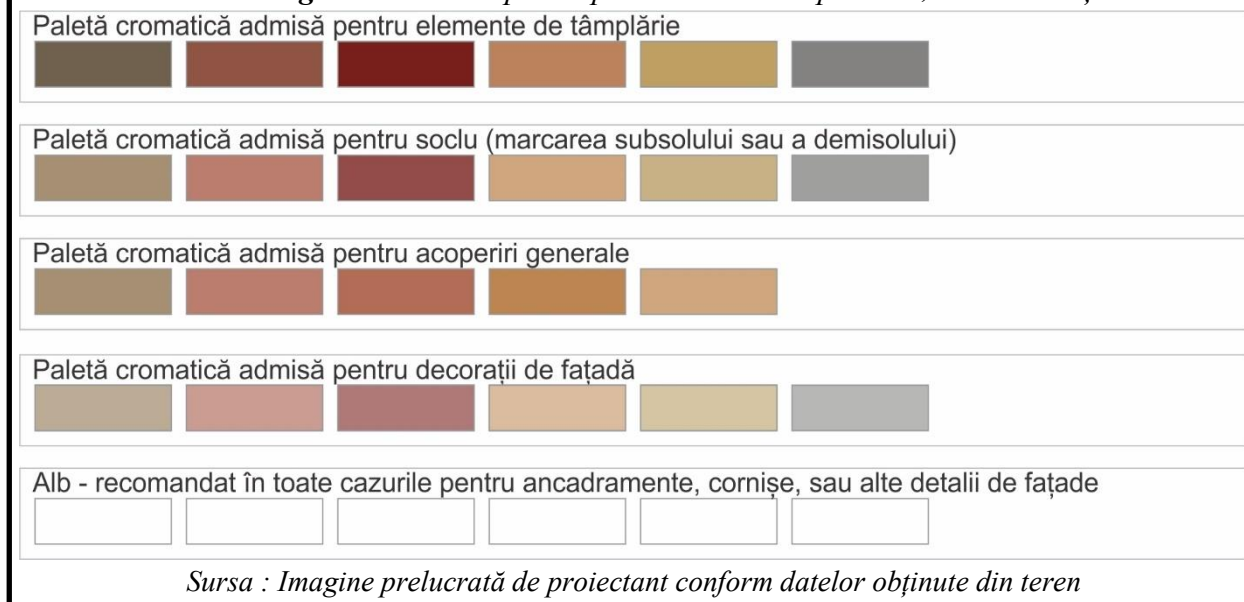
- Pentru *biserici* se va menține configurația existentă;
- Înălțimea clădirilor și a anexelor va fi de maxim parter, cu H maxim la cornișă = **4,00 m**, iar la coamă maxim **7,00 m**;
- Înălțimea pietrelor funerare nu trebuie să depășească **1,50 m** de la sol;
- Excepție vor face bisericile, capelele și clopotnițele, pentru acestea nefiind prevăzută o înălțime maximă;
- Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

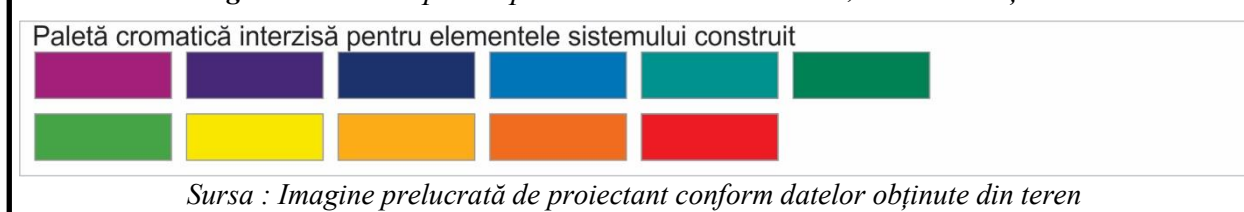
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și la o pantă de maxim 30°;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior;

- Pietrele funerare noi trebuie să se încadreze în contextul existent: sunt admise pietre funerare albe sau gri, fără decorațiuni agresive;
- Elementele de mobilier urban de tipul bănci, stâlpi de iluminat trebuie să fie discrete și să nu aibă elemente decorative agresive astfel încât să fie percepute ca elemente secundare în imaginea de ansamblu a cimitirului.

Figură 63 – Exemplu de paletă cromatică permisă, comuna Roșiori



Figură 64 – Exemplu de paletă cromatică interzisă, comuna Roșiori



▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**
Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral;

- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațial rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;⁴⁰⁸
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;⁴⁰⁹
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;⁴¹⁰
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;⁴¹¹
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;⁴¹²
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;⁴¹³
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;⁴¹⁴
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.⁴¹⁵

⁴⁰⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

⁴⁰⁹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

⁴¹⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

⁴¹¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

⁴¹² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

⁴¹³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

⁴¹⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

⁴¹⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

▪ Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și va fi asigurat un minim de 5 locuri de parcare;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- În toate cazurile, este obligatorie asigurarea staționării autovehiculelor persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Zona liberă de 3 m dintre morminte și gardul cimitirului se va utiliza, de regulă, ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție);
- Elementele vegetale cu rol decorativ plantate pe locurile de veci și în spațiile libere dintre acestea se acceptă numai dacă sunt specifice zonei;⁴¹⁶
- Arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii;⁴¹⁷
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- Suprafața inițială stabilită a zonelor verzi nu poate fi micșorată pentru crearea de noi locuri de înhumare;⁴¹⁸
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Articolul 19 – Împrejurimi

- Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele gardul se dublează cu o perdea de arbori;⁴¹⁹
- Împrejmuirile cimitirului spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 m**; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțime maximă de **2,00 m**; se recomandă dublarea spre interior, pe o distanță de **10,00 m** de la limitele laterale și posterioare, cu o fâșie de protecție, constituită din plantații de arbori și arbuști;
- Împrejmuirile dinspre stradă ale cimitirului vor avea o tratare arhitecturală discretă, potrivit funcțiunii;

⁴¹⁶ Speciile interzise a fi utilizate în Comuna Roșiori sunt listate în *CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi*

⁴¹⁷ cf. *Legii nr.287 din 17.07.2009 pentru aprobarea Codului Civil*, art. 613, alin.(1)

⁴¹⁸ cf. *Legii nr.102, din 08.07.2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art. 13

⁴¹⁹ cf. *Legii nr 102 din 08.07.2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art. 7, alin.(6)

- Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Se interzice realizarea împrejmuirii locurilor de veci din gard din orice material (tablă, fier sau lemn). Se acceptă împrejmuirea locurilor de veci numai cu centură din beton de maxim 20 cm înălțime; culoarea împrejmuirii locurilor de veci va fi albă sau gri.

4.21.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru *biserici* se va menține configurația existentă;
- Pentru *construcțiile anexă* P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 15%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru *biserici* se va menține configurația existentă;
- Pentru *construcțiile anexă* C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,15 ADC / mp teren

4.22. GC2 - SUBZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ – RAMPE DE TRANSFER AL DEȘEURILOR

4.22.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Această subzonă este reprezentată de rampa de teren amplasată adiacent drumului principal DJ 302 ce traversează satul de reședință. Această funcțiune impune o zonă de protecție sanitară – 200 m, dar care nu generează niciun impact asupra zonei rezidențiale, deoarece amplasamentul este retras față de trupul principal – satul de reședință Roșiori.

4.22.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- Spații administrative, tehnice și sanitare;
- Circulații carosabile
- Parcaje și platforme de depozitare;
- Plantații de protecție.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Se vor asigura zonele de protecție sanitară prevăzute prin norme;
- Activități permise cu condiția desfășurării acestora în condiții tehnologice și de mediu conforme cu bunele practici în domeniu, cu legislația actuală și cadrul normativ privind: depozitarea, sortarea deșeurilor uscate și tratarea mecano-biologică a materialelor biodegradabile;
- Construcții cu activități de industrie, servicii și depozitare;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în afara spațiului public;
- Inserția obiectivelor cu impact semnificativ asupra mediului, care necesită instituirea unor zone (distanțe) de protecție se poate admite numai în urma elaborării și aprobării unui P.U.Z. care să reglementeze restricțiile asupra teritoriului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise care necesită alimentare cu apă se pot amplasa cu condiția racordării la rețeaua publică de alimentare cu apă.

- În zona de protecție a infrastructurii rutiere județene, respectiv 20,00m distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului, lucrările se autorizează pe baza avizului emis de către Consiliul Județean Ialomița;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprii de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Oricare alte utilizări decât cele menționate la Art. 2 – *Utilizări admise cu condiționări*;
- Amplasarea de construcții noi de locuințe și alte funcțiuni protejate în zona de protecție a rampei de transfer deșeuri. Excepții se pot face în baza unui studiu avizat de Direcția de Sănătate Publică și Agenția de Protecție a Mediului;
- Construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de securitate la incendiu;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice.
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.22.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Condițiile de amplasare a rampei de transfer deșeuri va ține cont de vânturile dominante;

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2.- Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament.
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile principale DJ302_1, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte o distanță de minim **12,00 m** între axul drumului principal și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ALINIAMENT PROPUȘ - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, propusă prin prospectele de drum reglementate prin prezenta documentație de urbanism.

Prospectul necesar al drumurilor determină **aliniamentul propus/ reglementat** al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). În cazul în care aliniamentul actual al împrejuririlor este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat al împrejuririlor va fi aliniamentul existent;

- Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament;
- Construcțiile vor fi amplasate față de aliniamentul propus prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice - Căi de Comunicație*, astfel:
 - o Regimul de aliniere al clădirilor în zona străzilor principale din intravilan, cu acces din străzi reglementate având profil tip DC27_1: clădirile vor fi retrase față de aliniamentul propus cu minim **3,00 m** prin respectarea conformării alinierii clădirilor existente, astfel încât să se respecte distanța de minim **15,00 m** din axul drumului principal;
- Însă, pentru evitarea densificărilor prin construire în planul principal al loturilor (la stradă), construcțiile noi sau extinderile la construcțiile existente, sunt recomandate a fi amplasate în planul secundar, cu legări funcționale la construcțiile existente din planul principal;
- Banda de construibilitate va avea maxim **20,00 m** de la alinierea clădirilor.
- Se va păstra exact ca în prezent retragerea față de aliniament a construcțiilor tradiționale cu valoare arhitecturală, amplasate în zona cu valoare ambientală;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retragerea față de limitele laterale și față de cea posterioară va fi de **10,00 m** pentru a permite realizarea unei perdele de protecție.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**;
- Distanța de **3,00 m** se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele învecinate nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

▪ Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 9 – Accese carosabile

- Se va asigura accesul direct la drumurile publice deschise circulației grele, cu lățimea de minim 4,00 metri lățime;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;

- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Imobilele își vor păstra formele și dimensiunile actuale;

Articolul 12 – Parcelare

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o Asigurarea accesului la un drum public în mod direct;
 - o Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- Pentru incinte noi se reglementează prin documentații P.U.Z.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină de **10,00 m**, ce corespunde unui regim de înălțime maxim de P;
- Instalațiile și construcțiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
- Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațial rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;⁴²⁰
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;⁴²¹
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;⁴²²
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;⁴²³
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;⁴²⁴
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;⁴²⁵
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;⁴²⁶
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele

⁴²⁰ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

⁴²¹ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

⁴²² cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

⁴²³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

⁴²⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

⁴²⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

⁴²⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.⁴²⁷

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Spațiul verde se va amenaja pe tot perimetrul terenului sub forma unei perdele de protecție.

Articolul 19 – Împrejuriri

- Împrejmuirea se va realiza pe tot perimetrul și va fi opacă, cu înălțimea minimă de **1,80 m** și înălțimea maximă de **2,50 m**;
- Se admit supraînălțări de maxim 0,50 m, transparente, cu rol de protecție, verticale sau înclinate spre incinta proprie;
- Porțile de acces se retrag astfel încât să permită staționarea autovehiculelor grele înainte de accesul în incintă fără a stânjeni circulația drumului public.

4.22.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 50%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 1,00 ADC / mp teren
- C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 7 mc. ADC / mp teren.

⁴²⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

4.23. TE – SUBZONA PENTRU CONSTRUCȚIILE EDILITARE CE DESFĂȘOARĂ ACTIVITĂȚI DE EXPLOATARE, ÎNTREȚINERE ȘI REPARAȚII ALE AMENAJĂRILOR DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare

4.23.1. GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenurile amplasate în lungul canalelor de derivație hidrotehnică ce desfășoară activități de exploatare, întreținere și reparații ale amenajărilor de îmbunătățiri funciare ale A.N.I.F..

4.23.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime etc.);
 - o Birouri;
 - o Construcții administrative și construcții anexe ale funcțiunii de bază;
- Lucrări de îmbunătățiri funciare⁴²⁸:
 - o Îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgerea apelor;
 - o Irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și, după caz, lucrări de nivelare a terenului;
 - o Desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces;
 - o Combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare;
 - o Pedomeliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere,

⁴²⁸ cf. Legii nr. 138 din 27/04/2004 (**republicată**) privind *Îmbunătățirile funciare*, art.2, alin.(2)

- pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și, după caz, pentru silvicultură;
- Perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului;
 - Alte lucrări realizate prin soluții tehnice și tehnologii noi
- Împrejmuiiri de protecție;
 - Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, spații verzi plantate, împrejmuiiri;
 - Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt recomandate derogările de la Regulamentul Local de Urbanism prin întocmirea de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D, acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. De asemenea, se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă;
- Autorizarea de lucrări în vecinătatea obiectelor sistemelor de îmbunătățiri funciare este condiționată de obținerea avizului prealabil administratorului infrastructurii de îmbunătățiri funciare⁴²⁹ – ANIF - Filiala de îmbunătățiri funciare Ialomița sau, după caz, asociațiile utilizatorilor – acolo unde infrastructura a fost predată acestora.
- Instalațiile noi se vor putea amplasa numai dacă se respectă distanțele de protecție sanitară față de teritoriile protejate, așa cum au fost descrise în *CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR – 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public – Zone de protecție sanitară*;
- Extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu respectarea utilizărilor admise;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Pentru terenurile aflate în zonele improprie de construit, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale protejate, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile

⁴²⁹ cf. Legii nr. 138 din 27/04/2004 (**republicată**) privind *Îmbunătățirile funciare*

competente în protecția mediului, lucrări de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

- Este interzisă degradarea infrastructurii de îmbunătățiri funciare existente;
- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- Lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni în afara celor permise.

4.23.3. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Pentru construcțiile administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Construcțiile se vor amplasa prin respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 03.2 - Reglementări urbanistice – Căi de comunicație*, descrise în Anexa 2 a prezentului Regulament.
- Aliniamentul propus va respecta următoarele distanțe față de axul străzilor. Pentru fiecare parcelă în parte se vor respecta retragerile față de axul drumului astfel:
 - o În cazul construcțiilor amplasate la drumurile de exploatare De, retragerea față de aliniamentul existent se va face astfel încât să se respecte distanța de minim **3,50 m** între axul drumului de exploatare și construcția respectivă.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea față de aliniament a clădirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate, în condițiile stabilite de lege.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile aferente instalațiilor se vor amplasa în regim izolat, și se vor retrage cu minim jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona de instalații tehnico edilitare și una din zonele mixte, de locuințe, spații verzi.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,50 m**.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute;
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- Drumurile de exploatare aferente infrastructurii de îmbunătățiri funciare sunt prevăzute astfel:
 - Pentru canalele de irigații magistrale sau de aducțiune – pe ambele maluri;
 - Pentru canalele de distribuție - pe un singur mal;
 - Pentru canalele de desecare - pe un mal;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Porțile de acces auto se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va păstra forma și dimensiunea actuală a parcelei.
- Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor putea elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. și un Studiu de Impact asupra mediului.

Articolul 12 – Parcelarea

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public în mod direct sau prin servitute (acces carosabil de minim 4,00 m lățime);
 - asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
 - să aibă forme și dimensiuni care să permită respectarea regulilor de amplasare și conformare specifice funcțiilor construcției propuse.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea clădirilor și a anexelor va fi de maxim P+1E cu H maxim la cornișă = **7,00 m**, iar la coamă maxim **10,00 m**.⁴³⁰

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - Se recomandă utilizarea acoperișului în șarpantă, cu o pantă medie, de minim 30°. Învelitorile construcțiilor vor fi din țiglă și sunt interzise acoperirile din tablă și orice imitație a materialelor tradiționale;
 - Se interzice utilizarea culorilor stridente atât pentru finisajele exterioare, cât și pentru învelitori;
 - Se interzice utilizarea materialelor pentru finisajele interioare, la exterior.
- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea branșamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterate anumite perspective valoroase ale peisajului rural;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă și a canalizării în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/ furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;⁴³¹
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;⁴³²

⁴³⁰ cf. Aviz favorabil nr. 14975 din 20.06.2019 emis de Serviciului de Telecomunicații Speciale

⁴³¹ cf. Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(1)

⁴³² cf. Hotărâri nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(2)

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații;⁴³³
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;⁴³⁴
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;⁴³⁵
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;⁴³⁶
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii;⁴³⁷
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.⁴³⁸

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

⁴³³ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(3)

⁴³⁴ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(4)

⁴³⁵ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(5)

⁴³⁶ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(7)

⁴³⁷ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(8)

⁴³⁸ cf. Hotărârii nr. 525 din 27.06.1996 pentru aprobarea *Regulamentului General de Urbanism*, art.28, alin.(9)

- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- Separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de **2,00 m** înălțime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **2,00 m**;
- Este posibilă creșterea înălțimii împrejmuirii peste cea prevăzută la alineatul precedent, din rațiuni de securitate, numai cu sisteme transparente;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;
- Porțile de acces auto și pietonal se vor deschide spre interiorul parcelei/ proprietății astfel încât să nu împiedice circulația pe drumurile publice.

4.23.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim – pentru construcții și anexe = 40%.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim – pentru construcții și anexe = 0,80 ADC / mp teren

CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONELOR

Terenurile din extravilanul comunei Roșiori sunt diferențiate astfel:

▪ TA - TERENURI AGRICOLE

Zona este constituită din *terenurile agricole* ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de *terenuri agricole productive* (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea), *terenuri vegetație forestieră* (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.^{439 440}

Pajiștile permanente din extravilanul localităților, denumite în continuare pajiști permanente, sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care nu au făcut parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatare timp de cel puțin 5 ani sau mai mult. *Pajiștile permanente* pot include și alte specii, precum arbuștii și/sau arborii, utilizați și pentru pășunat, cu condiția ca iarbă și alte plante furajere să rămână predominante, precum și terenurile bune pentru pășunat care fac parte din practicile și obiceiurile locului, unde, în mod obișnuit, suprafețele de pășunat nu sunt predominant acoperite cu iarbă și cu alte plante furajere erbacee.⁴⁴¹

În categoria pajiști sunt cuprinse și:

- a. pășunile împădurite cu consistența mai mică de 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- b. pășunile situate în zonele inundabile ale râurilor.⁴⁴²

Pășunile și fânețele sunt suprafețe agricole înscrise în actele de proprietate cu aceste categorii de folosință, care sunt destinate producerii de furaje, iarbă și alte plante erbacee pentru animale, recoltate prin cosire sau valorificate prin pășunare.⁴⁴³

⁴³⁹ cf. Ghidul privind elaborare și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, art.3

⁴⁴⁰ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, Capitolul I, art.2, lit. a)

⁴⁴¹ cf. Ordonanței de Urgență nr.34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.1, alin.(1)

⁴⁴² cf. Ordonanței de Urgență nr.34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.2, alin.(2), lit.a), c)

⁴⁴³ cf. Ordonanței de Urgență nr.34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.2, lit.b)

Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicație și a celor de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare) se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole⁴⁴⁴.

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de P.U.G. sau P.U.Z. pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.⁴⁴⁵

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Necesitatea extinderii localității a dus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții, există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 și Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor. Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

▪ TF - TERENURI FORESTIERE

Zona înglobează terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice.⁴⁴⁶

Respectarea prevederilor de mai jos va asigura conservarea unei bogății naturale – pădurea- și permite diminuarea tendințelor de ocupare cu construcții a terenurilor silvice prin defrișări succesive.⁴⁴⁷

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.⁴⁴⁸

Termenul pădure include:

⁴⁴⁴cf. Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.102, alin.(1)

⁴⁴⁵cf. Legii 350 din 6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.47¹, alin.(1)

⁴⁴⁶cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.2, alin. b)

⁴⁴⁷cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.5

⁴⁴⁸cf. Legii nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, art.2, alin.(1)

- a. terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- b. perdelele forestiere de protecție;
- c. terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- d. terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- e. plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, precum și plantațiile cu specii forestiere de pe terenurile administrate de Agenția Domeniilor Statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute din Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, art.2, alin.(1); intervențiile administratorilor lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare pe terenurile cărora sunt amplasate aceste plantații se fac numai în baza aprobării administratorului fondului forestier proprietate publică a statului, fără alte avize/aprobări/autorizații; prevederile din Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, art. 33 și 35-42 nu sunt aplicabile în cazul acestor intervenții; trecerea acestor terenuri în administrarea Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva se face prin hotărâre a Guvernului. ⁴⁴⁹

Fondul forestier național este, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. ⁴⁵⁰

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, dar și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

▪ TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Zona este constituită din albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale. ⁴⁵¹

Albie minoră este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. ⁴⁵²

⁴⁴⁹cf. *Legii nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic*, art.2, alin.(2)

⁴⁵⁰cf. *Legii nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic*, art.3, alin.(1)

⁴⁵¹ cf. *Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar*, Capitolul I, art.2, alin. c)

⁴⁵² cf. *Legii nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor*, Anexa nr. 1

Albie majoră este porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră.⁴⁵³

Delimitarea albiilor minore care aparțin domeniului public al statului se realizează de Administrația Națională „Apele Române” împreună cu reprezentanții unităților administrativ-teritoriale, cu consultarea oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară și cu informarea deținătorilor/administratorilor cu orice titlu ai terenurilor riverane.⁴⁵⁴

În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:

- a. albia minoră a cursurilor de apă;
- b. suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și a plajei și falezei mării;
- c. suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei aferente debitului de verificare a acestora;
- d. suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații hidrotehnice la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
- e. lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
- f. construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.⁴⁵⁵

Lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele sunt:

- a. lucrări, construcții și instalații care asigură gospodărirea complexă a apelor, inclusiv atenuarea apelor mari, prin modificarea regimului natural de curgere, cum sunt: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivații hidrotehnice;
- b. lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, centrale hidroelectrice, folosințe hidromecanice, amenajări pentru navigație, plutărit și flotaj, poduri plutitoare, amenajări balneare, turistice sau pentru agrement, alte lucrări de acest fel;
- c. lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran, alte asemenea lucrări;
- d. construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
- e. traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
- f. amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurile cursurilor de apă, lacurilor și din terase: balastiere, cariere etc.;

⁴⁵³ cf. *Legii nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor*, Anexa nr. 1

⁴⁵⁴ cf. *Legii nr. 107 din 25.09.1996 a apelor*, art.39

⁴⁵⁵ cf. *Legii nr. 107 din 25.09.1996 a apelor*, art.40

- g. depozite de deșuri menajere și industriale: iazuri de decantare, halde de steril, zguri și cenuși, șlamuri, nămoluri și altele asemenea;
- h. plantari și defrișări de vegetație lemnoasă, perdele antierozionale și filtrante în zonele de protecție sau în albiile majore, care nu fac parte din fondul forestier;
- i. lucrări, construcții și instalații care se execută pe malul mării, pe fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, pe platoul continental, inclusiv lucrări pentru consolidarea falezelor, protecția și reabilitarea plajelor;
- j. lucrări de prospecțiuni, de explorare/exploatare prin foraje terestre sau maritime, instalații hidromecanice, borne topohidrografice și alte lucrări de studii de teren în legătura cu apele;
- k. lucrări și instalații pentru urmărirea parametrilor hidrologici sau urmărirea automată a calității apei;
- l. lucrări de închidere a minelor și carierelor, a depozitelor menajere și industriale și de reconstrucție ecologică a zonelor afectate;
- m. injectarea în structurile din care au provenit sau în formațiunile geologice care, din motive naturale, sunt permanent improprii pentru alte scopuri a apelor de zăcământ de la schelele de extracție, fără a produce poluarea straturilor de ape subterane traversate;
- n. planuri de amenajare a teritoriului, planuri de urbanism general, zonal și de detaliu;
- o. lucrări de decontaminare a resursei de apă subterană pentru siturile declarate ca fiind contaminate.⁴⁵⁶

Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate la aliniatul anterior de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Se exceptează de la dispozițiile aliniatului anterior noile obiective socio-economice care au prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, precum și lucrările de supratraversare și subtraversare ale cursurilor de apă, dimensionate, cu respectarea prevederilor Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung și ale planurilor de management al riscului la inundații. Lucrările și/sau măsurile de reducere a riscului la inundații pentru noile obiective socioeconomice se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

⁴⁵⁷

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursului de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare infrastructurii de traversare a albiei, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei, de respectare a zonelor de protecție față de malurile apei și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zona de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate.

⁴⁵⁶cf. *Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor*, art.48, alin.(1)

⁴⁵⁷cf. *Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor*, art.49, alin.(1), (2)

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 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.⁴⁵⁸

Pe malurile apelor aparținând domeniului public, dacă nu sunt impuse restricții, orice persoană fizică are dreptul de acces liber, pe propria răspundere, pentru plimbare sau recreere, fără a produce prejudicii apelor, albiilor, malurilor și riveranilor.⁴⁵⁹

Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare.⁴⁶⁰

Lucrările de amenajare a bazinelor hidrografice sau alte lucrări hidrotehnice promovate de Administrația Națională «Apele Române» sunt de utilitate publică și interes național, iar terenurile pe care urmează să fie amplasate pot fi expropriate de către Ministerul Apelor și Pădurilor prin Administrația Națională «Apele Române», cu justă și prealabilă despăgubire, în condițiile legii.⁴⁶¹

▪ TC - ZONA PENTRU TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Această categorie cuprinde căile de comunicații (drumuri naționale și drumuri de exploatare). Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor.⁴⁶²

În aceste condiții, luarea deciziilor cu privire la construibilitatea terenurilor ocupate de căi de comunicație din extravilan va avea în vedere :

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane ;
- Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în

⁴⁵⁸ cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, Anexa nr.2

⁴⁵⁹ cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, Secțiunea 2, art.25, alin.(1)

⁴⁶⁰ cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, Secțiunea 2, art.26, alin.(2)

⁴⁶¹ cf. Legii nr.107 din 25.09.1996 a apelor, Secțiunea 2, art.29, alin.(1)

⁴⁶² cf. Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art.2, alin.(2)

vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, ori pe alte elemente/structuri de această natură ;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea ;
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei de drumuri, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii ;
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului ;
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât sa permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte);
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim;
- Construcțiile se vor amplasa cu respectarea prospectelor străzilor, prevăzute prin prezenta documentație P.U.G., *Planșa 3.2. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – Căi de comunicație – scara 1:5000*;
- Profile transversale. Profilele de drum propuse prin prezenta documentație urbanistica P.U.G. sunt:
 - Profil propus în extravilan pentru *Drumurile de exploatare*: distanța între aliniamente este de minim 7,00 m (și poate ajunge până la 10,00 m) din care 5,50 m carosabil, 2x0,75 m șanț.

▪ TCC – CURȚI-CONSTRUCȚII

Această subzonă este reprezentată de :

- Terenurile aferente fundațiilor stâlpilor de susținere a infrastructurii de alimentare cu energie electrică;
- Terenuri ocupate de amplasamentele captărilor de apă.

▪ TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Zona este constituită din terenurile neproductive amplasate în extravilanul comunei Roșiori, în principal de-a lungul râurilor și care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.^{463 464}

Din această categorie fac parte:

- **Stâncării, bolovănișuri, pietrișuri** – terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- **Râpe, ravene, torenți** – alunecări active de teren care sunt neproductive când nu sunt împădurite;
- **Mocirle și smârcuri** – terenuri cu alternanțe frecvente de exces de apă și uscăciune, pe care nu se instalează vegetație; Terenurile cu mlaștini cu stuf nu se înregistrează la categoria terenurilor neproductive;
- **Gropile de împrumut și cariere** – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol și rocă pentru diverse nevoi de construcții.

⁴⁶³ cf. Ghidul privind elaborare și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, art.3

⁴⁶⁴ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.2, alin.a)

5.1. TA – ZONĂ PENTRU TERENURI AGRICOLE

5.1.1. SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 (republicată) a fondului funciar, art. 92, alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii: 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 exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă,⁴⁶⁵
- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 33/1994, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii:⁴⁶⁶
 - o prospecțiunile și explorările geologice;
 - o extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile
 - o instalații pentru producerea energiei electrice
 - o căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
 - o sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
 - o instalații pentru protecția mediului;
 - o îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
 - o derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
 - o stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări;
 - o lucrări de combatere a eroziunii de adâncime;
 - o clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
 - o salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
 - o prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri;

⁴⁶⁵ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.92, alin.2

⁴⁶⁶ cf. Legii nr. 33 din 27 mai 1994 (**republicată**)(*actualizată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, art.6

- apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile;
- Operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;
- Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii;⁴⁶⁷
- Lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;⁴⁶⁸
- Construcțiile care servesc activitățile agricole⁴⁶⁹ precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ⁴⁷⁰, precum : Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole)⁴⁷¹;
- Stații de telecomunicații pentru telefonie mobilă;
- Înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
- Lucrări de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă;
- Balastiere, exploatare nisip și pietriș în proximitatea albiilor râurilor;
- Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice;
- Sere, solarii, ciupercării cu structura similară serelor/solariilor;
- Perdele de protecție;
- Acvacultura cu infrastructura și utilitățile necesare;
- Reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;

⁴⁶⁷ cf. Legii 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.2, alin.(3)

⁴⁶⁸ cf. Legii 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.3, alin.(1), lit.h)

⁴⁶⁹ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare, art.92, alin.2

⁴⁷⁰ cf. Legii nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , Cap.I, art.3, alin. h)

⁴⁷¹ cf. Legii nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , Anexa 2

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În cazul cimitirelor înființate noi distanța minimă admisă între zonele protejate⁴⁷² și gardul care delimitează cimitirul este de **100 m**⁴⁷³;
- Rețele tehnico-edilitare (linii de telecomunicație și a celor de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare) se vor amplasate grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație – șosele, căi ferate-, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu stânjenească execuția lucrărilor agricole;⁴⁷⁴
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan și care pot genera efecte poluante factorilor de mediu, precum adăposturile pentru animale, se vor amplasa cu respectarea prevederilor Legii 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și vor avea procente minimale de ocupare a terenului. Acestea se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu – Legea 137/95 privind Protecția mediului;
- Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de **2400 m** de limita obiectivelor speciale (aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I.), conform Ordinului 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 M.L.P.A.T, M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I.;⁴⁷⁵
- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege);
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate⁴⁷⁶ se va putea face în baza unei documentații de urbanism P.U.Z. și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată;
- Pentru ferme și exploatări agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m, este permisă amplasarea unor sedii de lucru și anexe necesare exploatării agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării a căror amplasare nu este limitată;
- Autorizarea construcțiilor de sedii de lucru și anexe necesare exploatării agricole se poate face după cum urmează:

⁴⁷² zone protejate - zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ. Teritoriu protejat definit conform *Legii 102, privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare*, art.7, alin.(5)

⁴⁷³cf. *O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, art.11, alin (1)

⁴⁷⁴cf. *Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare*, art.102, alin. (1)

⁴⁷⁵ cf. *Ordinului MLPAT (actual MDRAP) nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism"- G.M. - 007 - 2000*

⁴⁷⁶ cf. *O.M.S. nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

- Direct, în baza prezentului regulament în cazul sediilor firmelor cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp care nu includ adăposturi de animale ce excedă prevederile alineatului 2 al prezentului articol;
- Pe baza Planurilor Urbanistice Zonale, incluzând zona teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos.
- Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele care depășesc mărimea fermelor de subzistență), amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii de mediu, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în Planul Urbanistic Zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația de construire;
- Forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țigăii și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, cu respectarea zonelor de protecție față de zonele de locuințe;
- Lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor, necesare pentru realizarea exploatărilor de agregate minerale în terasă și pentru alte tipuri de exploatări, care necesită foraje sau alte lucrări de construire specifice;
- Lucrări de exploatare agregate minerale în terasă și alte tipuri de exploatări de suprafață, cu realizarea, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și taluzări;
- În cazul în care gropile rezultate în urma exploatărilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatări se vor umple cu materiale, acestea trebuie să nu fie poluante;
- Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:⁴⁷⁷
 - Amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitatea publică, în condițiile legislației în vigoare;
 - Înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
 - Instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
 - Lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitatea publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;

⁴⁷⁷ cf. O.U.G. nr.34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, art.5, alin.(3)

- Operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;
- Lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a drumului național și a drumului comunal, cu condiția obținerii avizului din partea administratorului drumului;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa în zona de protecție a rețelelor (apă, energie electrică etc.) cu condiția obținerii avizului din partea deținătorului rețelei;
- Toate construcțiile permise se vor amplasa cu condiția respectării zonelor de protecție sanitară, conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art.11, alin.(1)*;
- Toate construcțiile permise se pot amplasa la o distanță mai mică de 50 m de liziera pădurii, cu condiția obținerii avizului structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură (Garda Forestieră București⁴⁷⁸), în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.⁴⁷⁹
- În cazul lucrărilor de captare destinate alimentării cu apă potabilă (puțuri forate) se vor respecta prevederile art.35, alin. (1) și (2) conform *Hotărârii nr.930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, astfel:*
 - Pentru asigurarea folosirii raționale și a protecției resurselor de apă subterană împotriva supraexploatării și poluării, în cazul captărilor destinate alimentării cu apă potabilă care furnizează în medie peste 100 mc de apă pe zi, deținătorii acestora au obligația de a efectua în forajele captării observații și măsurători privind evoluția debitelor exploatare și evoluția nivelurilor apelor subterane și a calității acestora, pe baza unui program stabilit prin autorizația de gospodărire a apelor, de a ține o evidență la zi a datelor obținute în cadrul programului și de a transmite aceste date unității bazinale de gospodărire a apelor, în conformitate cu prevederile art. 35 din Legea nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- În cazul lucrărilor de captare destinate alimentării cu apă potabilă care furnizează în medie peste 5.000 mc de apă pe zi, deținătorii acestora vor amplasa și executa, în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, un număr de foraje de monitorizare dependent de dimensiunile captării, foraje ale căror amplasament și caracteristici tehnice vor fi aprobate prin avizul, respectiv autorizația de

⁴⁷⁸ cf. *O.G. nr. 32/2015 privind înființarea Gărzilor forestiere, Anexa nr.1 Lista Gărzilor forestiere, a sediilor acestora și a județelor arondate*

⁴⁷⁹ cf. *Legii nr. 46 din 19.03.2008 pentru aprobarea Codului Silvic, art.37, alin.(11)*

gospodărire a apelor; programul de observații și măsurători prevăzut la alin. (1) va fi efectuat atât în forajele captării, cât și în forajele de monitorizare.

- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- 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.

Sunt exceptate:⁴⁸⁰

- o Construcțiile care servesc activitățile agricole⁴⁸¹ dar și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole⁴⁸², precum: construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole)⁴⁸³;
- o Construcții cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă⁴⁸⁴;
- Degradarea terenurilor și culturilor prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;⁴⁸⁵
- Orice utilizări permise dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare de către persoanele juridice sau fizice pentru evitarea afectării terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel;⁴⁸⁶
- Orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți;
- Pentru evitarea congestiei traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de **50,0 m** de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de **30,0 m** pentru celelalte drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au

⁴⁸⁰ cf. Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.91, alin.(2)

⁴⁸¹ cf. Legii nr. 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.91, alin.(2)

⁴⁸² cf. Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.3, lit.h)

⁴⁸³ cf. Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa 2

⁴⁸⁴ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.92, alin.(2)

⁴⁸⁵ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.111, lit.g)

⁴⁸⁶ cf. Legii nr.18 din 19.02.1991 a fondului funciar, art.111, lit.h)

în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice;⁴⁸⁷

- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele inundabile și cu eroziuni. Aceste terenuri pot reintra în circuitul constructibil, însă cu restricții, atunci când vor fi executate regularizări de albie și consolidări ale malurilor (în baza unor proiecte de specialitate și studii de teren detaliate), astfel încât inundațiile și eroziunile să nu se mai producă;
- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu alunecări de teren și în zona de protecție a cursurilor de apă;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
- Orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2.

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

Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Nu este cazul.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de lucru nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Alinierea construcțiilor se va face la minim **5,00 m** de aliniament.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe o latură și 3,00 m pe cealaltă;
- Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

⁴⁸⁷ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.47, alin.(1)

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,00 m; anexele destinate depozitării produselor agricole (magazii de cereale, fânare, silozuri) se recomandă a se amplasa în partea posterioară a parcelelor, astfel încât în față să fie amplasate sediile de lucru.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Nu este cazul

Articolul 10 – Accese pietonale

- Nu este cazul.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se recomandă totuși comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m;
- Pentru amplasarea sediilor de lucru vezi art.2.

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu este cazul.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă

- Înălțime maxima admisibila la cornișă este de **10,00 m (P+2)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu este cazul.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

Articolul 18 - Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 19 - Împrejurimi

- Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejurimi ușoare, cu caracter provizoriu (sârmă sau plasă de sârmă pe stâlpi de lemn sau metal);
- Pentru incinte construite, separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de **2,00 m** înălțime din care **0,60 m** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **2,00 m**.

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

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru sedii de lucru: P.O.T. maxim = 35 %;
- Pentru incinte de producție: P.O.T. maxim = 50%.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru sedii de lucru: C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,05 mp ADC /mp teren;
- Pentru incinte de producție: C.U.T. max.5 mc/mp teren.

5.2. TH – ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

5.2.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor;⁴⁸⁸
- Lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare;
- Lucrări de îndiguiri și taluzări;
- Lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate;
- Lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, îndiguiri pentru acumulări ;
- Terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora;
- Lucrări de gospodărire a apelor;
- Alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor;⁴⁸⁹
- Podețe de traversare a torenților și canalelor pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, în baza studiilor de specialitate, conform legii;
- Drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă pe bază de studii de specialitate, conform legii;
- Lucrări de exploatare agregate minerale în terasă și alte tipuri de exploatări de suprafața, cu realizarea, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și taluzări;
- În cazul în care gropile rezultate în urma exploatărilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatări se vor umple cu materiale, acestea trebuie să nu fie poluante;
- Orice activitate pe luciul de apă, în albiile minore, arii protejate ori în zone de protecție, inclusiv navigația, plutăritul, flotaajul, exploatarea agregatelor minerale

⁴⁸⁸ cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.7

⁴⁸⁹ cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.7

sau recoltarea stufului, precum și exploatarea fondului piscicol și pescuitul sportiv se vor realiza astfel încât să nu producă efecte negative asupra apei, malurilor și albiilor cursurilor de apă, malurilor și cuvetelor lacurilor, monumentelor naturii, construcțiilor, lucrărilor sau instalațiilor existente în albi și să influențeze cât mai puțin folosirea apelor de către alți utilizatori. În nici o situație nu este permisă deteriorarea calității apei;⁴⁹⁰

- Deținătorii terenurilor din aval și ai lucrărilor de desecare sunt obligați să primească apele ce se scurg în mod natural de pe terenurile situate în amonte, inclusiv de pe cursurile de apă cadastrate și necadastrate, permanente sau nepermanente atât în regim de exploatare normal, cât și de ape mari și să asigure tranzitarea acestora până în emisarul final;⁴⁹¹
- Riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - o trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
 - o amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
 - o transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
 - o transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.⁴⁹²
- Alte lucrări admise de autoritatea de gospodărire a apelor cu condiția obținerii avizului AN Apele Române;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2;
- Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă;⁴⁹³

⁴⁹⁰ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.27, alin.(1)

⁴⁹¹ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.26, alin.(1)

⁴⁹² cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.28, alin.(1)

⁴⁹³ cf. *Ghidul privind elaborare și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000*, art.10, alin.(2)

- Orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă;⁴⁹⁴
- Pentru protecția resurselor de apă, se interzic:
 - o punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
 - o realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
 - o aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau ale bălților, în Marea Neagră și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel;
 - o evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - o evacuarea de ape uzate epurate și/sau neepurate în apele subterane sau pe terenuri, cu excepția folosirii apelor uzate epurate corespunzător, cu respectarea indicatorilor de calitate la evacuare prevăzuți în Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, pentru irigații, în baza unui studiu și cu condiția monitorizării acestor ape;
 - o se exceptează evacuarea apelor pluviale nepurificate pentru care nu există soluția evacuării într-un emisar natural, cu condiția monitorizării permanente a încadrării în parametrii legali;
 - o utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau în conținut periculos;
 - o spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase;
 - o spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop;

⁴⁹⁴ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.30, alin.(1)

- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;
- spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel;
- deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a agregatelor minerale fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor.⁴⁹⁵
- În zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi sunt interzise depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase;⁴⁹⁶
- În vederea protecției și conservării stării apelor, pe sectoarele de cursuri de apă care nu sunt afectate de activități umane se interzice realizarea de lucrări și activități care pot afecta starea ecologică a apelor;⁴⁹⁷
- Lucrările de barare sau de traversare a cursurilor de apă, care pot constitui obstacol în curgerea naturală a apelor, vor fi astfel concepute, realizate și exploatate încât să nu influențeze defavorabil curgerea apelor, în vederea asigurării atât a stabilității acestor lucrări, a albiilor minore și a malurilor, cât și pentru prevenirea unor efecte distructive sau păgubitoare. Lucrările construite fără a avea în vedere astfel de cerințe trebuie modificate sau demolate de proprietarii sau deținătorii lor, în condițiile și la termenele stabilite de Administrația Națională "Apele Române". În caz contrar, autoritatea publică centrală din domeniul apelor, prin unitățile sale teritoriale, este abilitat să aplice sancțiuni potrivit legii, din oficiu sau la sesizarea Administrației Naționale "Apele Române";⁴⁹⁸
- Obturarea sau blocarea, sub orice formă, precum și scoaterea din funcțiune, în orice mod, a construcțiilor și instalațiilor de descărcare a apelor mari.⁴⁹⁹

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

▪ Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Nu este cazul.

⁴⁹⁵ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.16, alin.(1)

⁴⁹⁶ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.16, alin.(2)

⁴⁹⁷ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.27, alin.(2)

⁴⁹⁸ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.26, alin.(2)

⁴⁹⁹ cf. *Legii apelor nr. 107 din 25.09.1996*, art.26, alin.(3)

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Nu este cazul.

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu este cazul.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă

- Nu este cazul.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Nu este cazul.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu este cazul.

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Nu este cazul.

Articolul 18 - Spații libere și spații plantate

- În albia minoră este interzisă plantarea;
- În zona de protecție a apelor este recomandată execuția de plantații de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- Nu este cazul.

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

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu este cazul.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu este cazul.

5.3. TCR – ZONA PENTRU TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

5.3.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice sau de amenajare a teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.⁵⁰⁰
- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente, lucrări de arta;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Amenajări, modernizări intersecției;
- Lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- Plantații de aliniament;
- Stații de transport în comun, copertine;
- Mobilier urban (bănci etc.);
- Trotuare/ alei pietonale;
- Piste pentru bicicliști;
- Parcaje și spații pentru servicii;
- Spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Elemente de semnalizare a intrărilor și a ieșirilor din sat și/sau comună în conformitate cu prevederile legale;
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcții de exploatare;⁵⁰¹

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- În cazul **lucrărilor de infrastructură** aflate în **faze preliminare** (studii de urbanism, studii de fezabilitate/fezabilitate) terenul va fi utilizat potrivit destinației actuale;
- În funcție de programele de transport aprobate de autoritățile competente, drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu **stații amenajate** în afara platformei drumului, **pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane**. Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane se stabilește de către

⁵⁰⁰ cf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.18

⁵⁰¹ cf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.18

- autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;⁵⁰²
- Amplasarea unor **obiective economice** sau de altă natură, care implică modificări ale traseului, ale elementelor geometrice sau ale structurii de rezistență a unui drum, se face cu acordul administratorului drumului respectiv, cheltuielile aferente fiind în sarcina celui care a solicitat modificările, cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării construcțiilor.⁵⁰³
 - Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a **panourilor publicitare**, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv;⁵⁰⁴
 - Orice **construcție** în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;⁵⁰⁵
 - **Lucrările, construcțiile, amenajările** amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o Să respecte următoarele distanțe minime de protecție:

Categoria drumului	Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)
Drum național	22
Drum județean	20
Drum comunal	18

- Pentru **practicarea activităților comerciale** în afara zonei de siguranță de pe drumurile de interes național situate în afara municipiilor/reședințelor de județ este obligatorie obținerea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public;⁵⁰⁶
- **Elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare** (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului/căilor ferate;

⁵⁰² cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.35

⁵⁰³ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.26

⁵⁰⁴ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.46, alin.(1)

⁵⁰⁵ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.27, alin.(1)

⁵⁰⁶ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.46, alin.(7)

- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Lucrările edilitare în extravilan se amplasează în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului.⁵⁰⁷
- Prin plasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;⁵⁰⁸
- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârsta a treia;⁵⁰⁹
- Căile de acces la autostrăzi se realizează conform prevederilor normativului de proiectare al autostrăzilor extraurbane și reglementărilor administratorului drumului;⁵¹⁰
- Pe rețeaua de drumuri expres și autostrăzi se pot deschide căi de acces pentru amenajările rutiere având destinația de parcări securizate, care să asigure, în condiții de securitate, oprirea, staționarea și efectuarea timpilor de odihnă pentru utilizatorii drumurilor publice;⁵¹¹
- Intersecțiile dintre drumuri se realizează denivelat sau la același nivel, în funcție de categoriile drumurilor și de traficul rutier, cu respectarea legislației în vigoare;
- Amenajarea intersecțiilor la același nivel între doua sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară;⁵¹²
- Realizarea unei noi intersecții la același nivel cu calea ferată sau modificarea unei asemenea intersecții cu calea ferată este în sarcina solicitantului lucrării;⁵¹³
- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și, după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară;⁵¹⁴

⁵⁰⁷ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.48

⁵⁰⁸ cf. *Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*, art.18

⁵⁰⁹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.24

⁵¹⁰ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.47, alin.(2)

⁵¹¹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, art.47, alin.(3)

⁵¹² cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.28

⁵¹³ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.29

⁵¹⁴ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.30

- **Traseele noi de drumuri** se stabilesc pe baza documentațiilor tehnico-economice și a celor de urbanism și/sau de amenajare a teritoriului, aprobate în condițiile legii;⁵¹⁵
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții;
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul drumurilor;
- Orice **plantație înaltă** (excepție înierbarea) în zona de protecție a drumurilor se face doar în baza avizului administratorului drumului și a Poliției Rutiere;
- **Lucrări de defrișare de păduri** de pe versanții împăduriți adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului;⁵¹⁶
- Pentru terenurile aflate în zonele cu **risc de alunecări de teren**, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației;⁵¹⁷
- Se interzice instalarea, în vecinătatea liniilor de cale ferată, de panouri decorative, pancarte sau altele asemenea și lumini care pot produce confuzii la perceperea corectă a indicațiilor privind semnalizarea pe infrastructura feroviară din România;⁵¹⁸
- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor independente de reclamă publicitară.⁵¹⁹
- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele inundabile și cu eroziuni. Aceste terenuri pot reintra în circuitul constructibil, însă cu restricții, atunci când vor fi executate regularizări de albie și consolidări ale malurilor (în baza unor proiecte de specialitate și studii de teren detaliate), astfel încât inundațiile și eroziunile să nu se mai producă;
- Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu alunecări de teren și în zona de protecție a cursurilor de apă.

⁵¹⁵ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.51, alin.()

⁵¹⁶ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art.17, alin.(2), lit.d)

⁵¹⁷ cf. Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art.47, alin.(4)

⁵¹⁸ cf. Ordinului nr. 1186/2001 pentru aprobarea Regulamentului de exploatare tehnică feroviară nr. 002, art.61, alin.(2)

⁵¹⁹ cf. Ordin MLPAT (actual MDRAP) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.18

- Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - o neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - o executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - o executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.⁵²⁰
- Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;⁵²¹
- Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv;⁵²²
- Este interzisă practicarea activităților comerciale de orice fel în ampriza drumului și în zona de siguranță a drumurilor de interes național situate în afara municipiilor/reședințelor de județ, cu excepția locurilor destinate acestui scop;⁵²³
- Pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase;⁵²⁴
- Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:
 - o în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
 - o în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.⁵²⁵
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;⁵²⁶
- Pe drumurile publice sunt interzise:
 - o ocuparea, sub orice formă, a părții carosabile, a acostamentului, a zonei de siguranță a podurilor, a stațiilor mijloacelor de transport în comun, a spațiilor de control sau serviciu ale administratorului drumului, a șanțurilor,

⁵²⁰ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.17, alin.(2), lit.a)-c)

⁵²¹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.27, alin.(4)

⁵²² cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.27, alin.(5)

⁵²³ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.46, alin.(6)

⁵²⁴ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.27, alin.(7)

⁵²⁵ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.27, alin.(8)

⁵²⁶ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.27, alin.(9)

- a trotuarelor, a pistelor și a zonelor de siguranță ale drumului, precum și afectarea stării de curățenie a acestora;⁵²⁷
- comerțul ambulant.⁵²⁸
 - Se interzice blocarea sau amplasarea de obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorul drumului și de poliția rutieră și care vor fi semnalizate corespunzător;⁵²⁹
 - Utilizarea căilor de acces, a refugiilor auto, a platformelor carosabile sau a altora asemenea, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului, este interzisă deținătorilor obiectivelor deservite de aceste amenajări;⁵³⁰
 - **Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres și al drumurilor internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și local. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice;**⁵³¹
 - În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraterană a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației;⁵³²
 - Orice alt tip de construcții decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

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

▪ **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii** **Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale**

- Nu este cazul.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Nu este cazul.

⁵²⁷ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.43, lit.e)

⁵²⁸ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.43, lit.j)

⁵²⁹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.44

⁵³⁰ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.46, alin.(12)

⁵³¹ cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.47, alin.(1)

⁵³² cf. *Ordonanță nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, Art.47, alin.(4)

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Este obligatorie restabilirea acceselor riveranilor, afectate de traseele lucrărilor de infrastructură.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Nu este cazul.

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu este cazul.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă

- Nu este cazul.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Nu este cazul.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu este cazul.

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Nu este cazul.

Articolul 18 - Spații libere și spații plantate

- Nu este cazul.

Articolul 19 - Împrejmuiri

- Nu este cazul.

5.3.3. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu este cazul.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu este cazul.

5.4. TCC – ZONA PENTRU CURȚI CONSTRUCȚII

TCC– SUBZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conține culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport al energiei electrice.

5.4.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice etc.) se va consulta punctul de specialitate RENEL.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Sunt interzise orice intervenții asupra imobilelor altele decât cele specificate la Articolul 1 – Utilizări admise.

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

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Nu este cazul.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În toate cazurile vor fi respectate normele tehnice specifice.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- În toate cazurile vor fi respectate normele tehnice specifice.

Articolul 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În toate cazurile vor fi respectate normele tehnice specifice.

- **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Nu este cazul.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Nu este cazul.

- **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Pentru toate instalațiile sau elemente specifice echipamentelor tehnico-edilitare ce depășesc înălțimea de **20,00 m** se impune obținerea avizului/acordului din partea Serviciului de Telecomunicații Speciale, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiotelecomunicații speciale.⁵³³

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

- **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Nu este cazul.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu este cazul.

- **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 – Staționarea autovehiculelor

- Nu este cazul.

Articolul 18 – Spații libere și spații plantate

- Nu este cazul.

Articolul 19 – Împrejurimi

- Nu este cazul.

⁵³³ cf. Aviz favorabil nr. 14975 din 20.06.2019 emis de Serviciului de Telecomunicații Speciale

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

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = sunt stabilite prin documentații tip P.U.Z. conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim = sunt stabilite prin documentații tip P.U.Z. conform necesităților tehnice și normelor specifice.

5.5. TN – ZONA PENTRU TERENURI NEPRODUCTIVE

5.5.1. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).⁵³⁴

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:
 - o Înierbări;
 - o Împăduriri;
 - o În zona din vecinătatea apelor orice lucrări se execută pe baza avizului de gospodărire a apelor:
 - Lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
 - Lucrări de protecție a malurilor;
 - Amenajarea de spații verzi;
 - Alte lucrări permise potrivit Legii apelor;
 - o În zonele carierelor care vor fi scoase din funcțiune: lucrări de reconstrucție ecologică:
 - Umplere, remodelare relief.
 - Acoperire cu covor vegetal.
- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (cu modificările și completările ulterioare) și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor;⁵³⁵
- Se admit, de asemenea, construcții cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.⁵³⁶
- Lucrări de exploatare agregate minerale în terasă și alte tipuri de exploatare de suprafață, cu realizarea, după caz, de perdele de protecție, pilieri de siguranță, lucrări care să asigure stabilitatea terenului, lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, consolidare și amenajare maluri, îndiguiri și taluzări;

⁵³⁴ cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.10

⁵³⁵ cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.10

⁵³⁶ cf. Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", art.10

- În cazul în care gropile rezultate în urma exploatărilor de agregate minerale în terasă sau a altor tipuri de exploatări se vor umple cu materiale, acestea trebuie să nu fie poluante;
- Pentru terenurile aflate în zonele cu risc de alunecări de teren, autorizarea construcțiilor este condiționată de realizarea unor studii geotehnice aprofundate (verificare la cerința Af).

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice fel de construcții pe terenurile improprii construirii;
- Orice fel de construcții noi cu destinație economică sau socială, locuințe sau anexe ale acestora în zona de protecție a apelor;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului;
- În zonele de protecție a apelor se instituie interdicție definitivă de construire pentru construcții noi cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora;
- În zonele improprii construirii se instituie interdicție definitivă de construire pentru toate categoriile de construcții;
- Construcții și amenajări în zonele în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise de către autoritățile competente în protecția mediului lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.⁵³⁷

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

- **Amplasarea în interiorul parcelei – Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**
Articolul 4 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
-

- Nu este cazul.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumuri publice

- Nu este cazul.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Articolul 8 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

⁵³⁷ cf. *Ordin M.L.P.A.T. (actual M.D.R.A.P.) nr.21/N din 10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"*, art.10

- Nu este cazul.

▪ **Circulații și accese – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Articolul 9 – Accese carosabile

- Nu este cazul.

Articolul 10 – Accese pietonale

- Nu este cazul.

▪ **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

Articolul 11 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Nu este cazul.

Articolul 12 – Parcelarea

- Nu este cazul.

Articolul 13 - Înălțimea maximă admisibilă

- Nu este cazul.

Articolul 14 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

▪ **Condiții de echipare edilitară – Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Articolul 15 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Nu este cazul.

Articolul 16 – Realizarea de rețele edilitare

- Nu este cazul.

▪ **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

Articolul 17 - Staționarea autovehiculelor

- Nu este cazul.

Articolul 18 - Spații libere și spații plantate

- Nu este cazul.

Articolul 19 - Împrejurimi

- Nu este cazul.

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

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Nu este cazul.

Articolul 21 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Nu este cazul.

ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U.

ACVACULTURĂ

- ansamblu de procedee și tehnici având ca scop reproducerea, ameliorarea și creșterea peștilor și a altor viețuitoare acvatice. (*Legea nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura, art.4*)

AGLOMERARE UMANĂ

- o zonă în care există un număr minim de 2.000 de locuitori echivalent deserviți de o singură stație de epurare sau conectați la un singur punct final de evacuare. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

ALINIAMENT

- linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei. (*G.M.-007-2000, Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, art.23*)

ALINIAREA CLĂDIRILOR

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

ALBIA MINORĂ

- suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

ALBIA MAJORĂ

- porțiunea de teren din valea naturală a unui curs de apă, peste care se revarsă apele mari, la ieșirea lor din albia minoră. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

AMENAJĂRI PISCICOLE

- heleșteiele, iazurile cu zonele lor inundabile, păstrăvăriile, instalațiile de viviere flotabile, stațiile de reproducere artificială, alte instalații destinate reproducerii și creșterii peștilor și a altor viețuitoare acvatice. (*Legea nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura, art.4*)

ANEXE GOSPODĂREȘTI

- Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea. (*Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2*)

ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE

- Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. (*Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2*)

APA DESTINATĂ CONSUMULUI UMAN

- a. orice tip de apă în stare naturală sau după tratare, folosită pentru băut, la prepararea hranei ori pentru alte scopuri casnice, indiferent de originea ei și indiferent dacă este furnizată prin rețea de distribuție, din rezervor sau este distribuită în sticle ori în alte recipiente;
 - b. toate tipurile de apă folosită ca sursă în industria alimentară pentru fabricarea, procesarea, conservarea sau comercializarea produselor ori substanțelor destinate consumului uman. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)
- apa provenită din surse naturale sau antropice, utilizată ca atare ori tratată, și destinată diferitelor categorii de consum uman, furnizată prin rețea de distribuție sau în recipiente. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APA DE DESECARE-DRENAJ

- apa în exces din amenajările de desecare-drenaj, evacuată în rețeaua hidrografică. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APA PENTRU IRIGAȚII

- apa dulce necesară irigațiilor culturilor agricole, asigurată în principal din sursele de apă de suprafață. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APA POLUATĂ

- apa ale cărei caracteristici fizice, chimice, biologice și bacteriologice au fost modificate și ale cărei noi caracteristici nu mai sunt adecvate mediului; (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APA POTABILĂ

- apa potabilă - apa care îndeplinește indicatorii de potabilitate prevăzuți de legislația în vigoare; (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3*)

APE UZATE

- ape provenind din activități casnice, sociale sau economice, conținând substanțe poluante sau reziduuri care îi alterează caracteristicile fizice, chimice și bacteriologice inițiale, precum și ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate, care nu sunt supuse proceselor de epurare, potrivit legii. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)
- ape provenind din activități casnice, sociale sau economice, conținând substanțe poluante ori reziduuri care îi alterează caracteristicile fizice, chimice și bacteriologice inițiale, precum și ape de ploaie ce curg pe terenuri poluate. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APE UZATE PROVENITE DIN ACTIVITĂȚILE ECONOMICE

- toate deversările de ape folosite în activitățile economico-industriale sau corespunzătoare unei alte utilizări a apei decât cea menajeră; (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3*)

APE UZATE EPURATE

- apele uzate supuse epurării prin orice procedeu și/sau sistem prin care, la evacuare, caracteristicile apelor uzate respectă condițiile de calitate prevăzute în normele tehnice și în avizele și autorizațiile de gospodărire a apelor în vigoare. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

APE UZATE INDUSTRIALE

- orice fel de ape uzate rezultate din activități industriale și/sau comerciale, altele decât apele uzate menajere și apele meteorice. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

APE UZATE MENAJERE

- categorie de ape degradate, ca efect al evacuării unor reziduuri fizico-chimice și organice, rezultate din activități desfășurate în gospodării și instituții publice sau prestatoare de servicii. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)
- apele rezultate din folosirea apei în gospodării, instituții publice și servicii, care provin cu precădere din metabolismul uman și din activități menajere și igienico-sanitare. (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3*)

APE METEORICE

- apele ce provin din precipitații atmosferice. Sunt considerate ape meteorice și apele care provin din stropirea și spălarea drumurilor publice sau private, a grădinilor și curților imobilelor; (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3*)

APROBAREA

- opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții. (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr.2*)

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

- constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și post utilizarea construcțiilor. (*Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.2, alin.(1)*). Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin *Legea nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții* și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZAREA

- procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

BAZIN HIDROGRAFIC

- înseamnă o suprafață de teren de pe care toate scurgerile de suprafață curg printr-o succesiune de curenți, râuri și posibil lacuri, spre mare într-un râu cu o singură gură de vărsare, estuar sau deltă. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)
- suprafața de teren pe care se desfășoară un proces de evacuare gravitațională a apelor de suprafață, prin intermediul unui râu colector și al afluenților acestuia. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

BAZIN PISCICOL NATURAL

- pâraiele și râurile de munte, colinare, de șes, în regim natural sau ameliorat, bălțile și lacurile naturale, lacurile litorale, lacurile de acumulare și canalele magistrale sau de navigație. (*Legea nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura, art.4*)

CARACTER DE REGLEMENTARE

- însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate. Caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

CERTIFICATUL DE URBANISM

- este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii. (*Legea 350/2001, Art.29*)

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

COMPOZIȚIA URBANĂ

- acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

COMPETENTA DE AVIZARE/APROBARE

- abilitarea legală a unei instituții publice și capacitatea tehnică de a emite avize/aprobări. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

CONSTRUIBILITATEA

- calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

CONSTRUCȚII GENERATOARE DE TRAFIC

- construcțiile care generează trafic sunt acele unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice. (*Ordonanța nr. 43/1997 (republicată) privind regimul drumurilor, art. 47, alin.(1)*)

DEMISOL

- nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției. (*Normativ - indicativ P 118-99, Art.1.2.23.*)

DERIVAȚIE

- construcție hidrotehnică destinată să transporte apa captată (*derivată*) dintr-un râu la punctul de utilizare.

DESCHIDERE LA STRADĂ

- distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR

- reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii. (*Hotărâre nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Art.37*)

DEȘEU

- orice substanță sau orice obiect care aparține unor categorii stabilite conform legii, pe care deținătorul le aruncă, are intenția sau obligația de a le arunca. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

DEZVOLTARE DURABILĂ

- satisfacerea necesităților prezentului, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existența și dezvoltare. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)
- dezvoltarea care corespunde necesităților prezentului, fără a compromite posibilitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile necesități. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE

- între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

- ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

DOMENIUL PUBLIC

- este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE

- sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

ECHIPAREA EDILITARĂ

- ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de

poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant. Echiparea construcțiilor poate să fie:

- **în sistem centralizat:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)
- **în sistem individual:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ)

- suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi. (*Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2*)

FERMĂ PISCICOLĂ

- unitate funcțională de bază în piscicultură, determinată geografic, alcătuită din una sau mai multe amenajări piscicole. (*Legea nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura, art.4*)

FONDUL FORESTIER

- este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pârâielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

FOND PISCICOL

- totalitatea populațiilor de pești, raci, scoici, broaște și a altor viețuitoare acvatice. (*Legea nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura, art.4*)

FUNCȚIUNI URBANE

- reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

GOSPODĂRIREA APELOR

- ansamblul activităților care prin mijloace tehnice și măsuri legislative, economice și administrative, conduc la cunoașterea, utilizarea, valorificarea rațională, menținerea sau îmbunătățirea resurselor de apă pentru satisfacerea nevoilor sociale și economice, la protecția împotriva epuizării și poluării acestor resurse, precum și la prevenirea și combaterea acțiunilor distructive ale apelor. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

IMOBIL

- orice clădire sau teren, cu destinație social-culturală, administrativă, de producție industrială, comercială, de prestări de servicii sau de locuință, inclusiv terenul aferent, cu regim juridic dovedit. În cazul blocurilor de locuințe la care terenul aferent nu este delimitat, se consideră imobile toate acele blocuri care au adrese distincte; (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apa și de canalizare, art.3*)

ÎMPREJMUIRI

- construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora exista forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatra, lemn, metal, inclusiv sârma ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice. (*Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2*)

INDICATORI URBANISTICI

- instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
 - **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
 - **CUT volumetric**: raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp teren. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: zone de hale, Incinte tehnice în zone industriale, biserici și turlele bisericilor);
 - **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
 - Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
 - a. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- b. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (*NON AEDIFICANDI*)

- regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (*Legea 350/2001*).

INUNDAȚII

- acoperirea temporară cu apă a terenului care în mod natural nu este acoperit cu apă. Acestea includ inundații provocate de râuri, torenți, ape marine în zonele de coastă sau cursuri de apă nepermanente. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

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

ÎNCĂPERE DE LOCUIT

- încăperile cu funcții de cameră de zi și dormitoare (*O.M.S. 119/2014, Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 1, alin. a)*)

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR

- se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

LIMITA INTRAVILANULUI

- este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

- stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații, amenajări hidrotehnice, precum și de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic. (*Legea 350/2001, Art.48¹, alin.(2)*)

LIMITA UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

- linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

- unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

LOCURI DE JOACĂ ȘI AGREMENT

- construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație. (*Legea nr. 50/1991, Anexa nr.2*)

MAL

- porțiuni îngustă de teren, de regulă în pantă, de-a lungul unei ape. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

MOBILIER URBAN

- elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea. (*Legea nr.50/1991, Anexa nr.2*).

MONUMENT ISTORIC

- construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii culturale istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (*Legea nr. 422/2001, art.3*).

NIVEL

- spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiți și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri;
- apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea nr.33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR

- față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - o asigurarea însoririi;
 - o asigurarea iluminatului natural;
 - o asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
 - o asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

PAJIȘTEA

- suprafața agricolă de pășuni, fânețe și izlazuri comunale consacrată producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee, însămânțate sau naturale, care nu fac parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatații de cel puțin 5 ani și care sunt administrate de către agricultori pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu.

PARCAJELE

- spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA

- suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA

- acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)
- Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate. (*Legea nr.50/1991, Anexa nr.2*)

PEISAJ

- desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

- are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

- are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

POLUARE

- înseamnă introducerea directă sau indirectă, ca rezultat al activității umane, a unor substanțe, sau a căldurii în aer, apă sau pe sol, care poate dăuna sănătății umane sau calității ecosistemelor acvatice sau celor terestre dependente de cele acvatice, care poate conduce

la pagube materiale ale proprietății, sau care pot dăuna sau obstrucționa serviciile sau alte folosințe legale ale mediului. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

POLUANT

- înseamnă orice substanță care poate să determine poluare. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

PROFIL STRADAL

- în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

RÂU

- corp de apă interioară care curge în cea mai mare parte la suprafața terenului, dar care poate curge și subteran într-o anumită parte a cursului său. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*) (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (*Legea nr.350/2001, Anexa nr.2*)

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate. (*Legea nr. 350/2001, art.49*)

REPARCELARE

- în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI

- sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile.

RESURSE DE APĂ

- apele de suprafață alcătuite din cursurile de apă cu deltele lor, lacuri, bălți, apele maritime interioare și marea teritorială, precum și apele subterane de pe teritoriul țării, în totalitatea lor. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

REȚEA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APA SAU DE CANALIZARE

- partea din sistemul public de alimentare cu apă, respectiv din sistemul de canalizare, alcătuită din rețeaua de conducte, armături și construcții anexe care asigură distribuția apei, respectiv preluarea, evacuarea și transportul apelor de canalizare la/de la doi sau mai mulți utilizatori independenți, respectiv de la doua sau mai multe persoane fizice care locuiesc în case individuale ori de la doua sau mai multe persoane juridice care administrează câte un singur condominiu, astfel cum este definit el de lege.
- Părțile componente ale unei rețele de alimentare cu apă, precum și cele ale unei rețele de canalizare sunt amplasate de regula pe domeniul public; în cazul în care condițiile tehnico-economice sunt avantajoase, rețeaua publică de alimentare cu apă sau de canalizare poate fi amplasată, cu acordul proprietarului, și pe terenuri private.
- Nu constituie rețele publice: rețelele de distribuție aferente unei singure clădiri de locuit, chiar dacă aceasta este administrată de mai multe persoane fizice sau juridice; rețelele de distribuție aferente unei incinte proprietate privată pe care se afla mai multe locuințe despărțite de zone verzi și alei interioare private; rețelele de distribuție aferente unei platforme industriale, în care drumurile de acces și spațiile verzi sunt proprietate privată, chiar dacă aceasta este administrată de mai multe persoane juridice;

(Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3)

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RISC LA INUNDAȚII

- combinația între probabilitatea apariției unor inundații și efectele potențial adverse pentru sănătatea umană, mediu, patrimoniul cultural și activitatea economică, asociate apariției unei inundații. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

RISCURILE NATURALE

- considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

RISCURI TEHNOLOGICE

- factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

SERVICII DE APĂ

- toate serviciile efectuate pentru populație, instituții publice sau altă activitate economică, referitoare la:
 - a. asigurarea necesarului de apă brută în sursă în secțiunea de captare a folosințelor;
 - b. captarea, acumularea, stocarea, transportul, tratarea și distribuția apelor de suprafață sau subteran;
 - c. colectarea și epurarea apelor uzate care sunt evacuate în apele de suprafață. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

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

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)

- societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

- sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (*Legea nr.350/2001*)

SILVICULTURA

- ansamblul de preocupări și acțiuni privind cunoașterea pădurii, crearea și îngrijirea acesteia, recoltarea și valorificarea rațională a produselor sale, precum și organizarea și conducerea întregului proces de gestionare durabilă a pădurii. (*Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, Anexa nr.1*)

SISTEM PUBLIC DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

- ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice prin care se realizează serviciul public de alimentare cu apă potabilă, cu următoarele componente: captări, aducțiuni, stații de tratare a apei brute, stații de pompare cu sau fără hidrofor, rezervoare pentru înmagazinarea apei potabile, rețea de distribuție, branșamente până la punctul de delimitare. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*), (*Regulament - cadru din 18*

decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3)

SISTEM PUBLIC DE CANALIZARE

- ansamblul construcțiilor și terenurilor aferente, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice, prin care se realizează serviciul public de canalizare, cu următoarele componente: racorduri de canalizare de la punctul de delimitare, rețele de canalizare, stații de pompare a apelor uzate, stații de epurare, colectoare de evacuare spre emisar, guri de vărsare în emisar, depozite de nămol deshidratat. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*) (*Regulament - cadru din 18 decembrie 2002 de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare, art.3*)

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE

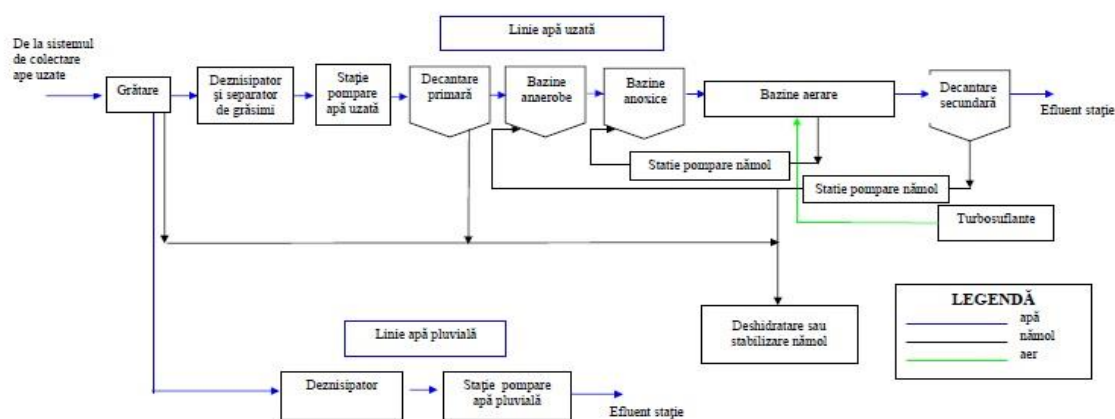
- sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STAȚII ȘI INSTALAȚII DE PRELUCRARE A CALITĂȚII APELOR

- stații de tratare pentru obținerea de apă potabilă sau industrială; stații/installații de pre epurare/epurare a apelor uzate. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*) (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*).

STAȚIE DE EPURARE

Figură 65 – Schema unei stații de epurare



Sursa : <https://www.wikipedia.org/>

STAȚIE DE EPURARE RETEHNOLGIZATE/MODERNIZATE

- stații de epurare care, prin îmbunătățirile și completările făcute, permit obținerea condițiilor de calitate stabilite prin avizele și autorizațiile de gospodărire a apelor. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

STRUCTURĂ URBANĂ

- totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezulta configurația lor spațială. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)
- modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ

- orice construcție și amenajare destinată, prin proiectare și execuție, cazării turiștilor, servirii mesei pentru turiști, agrementului, transportului special destinat turiștilor, tratamentului balnear pentru turiști, împreună cu serviciile aferente. Structurile de primire turistice includ:
 - o structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare turistica: hoteluri, hoteluri-apartament, moteluri, vile turistice, cabane, bungalouri, sate de vacanță, campinguri, camere de închiriat în locuințe familiale, nave fluviale și maritime, pensiuni turistice și pensiuni agroturistice și alte unități cu funcțiuni de cazare turistica;
 - o structuri de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică: unități de alimentație din incinta structurilor de primire cu funcțiuni de cazare, unități de alimentație publică situate în stațiuni turistice, precum și cele administrate de societăți comerciale de turism, restaurante, baruri, unități de fast food, cofetării, patiserii și care sunt atestate conform legii;
 - o structuri de primire turistice cu funcțiuni de agrement: cluburi, cazinouri, săli polivalente, instalații și dotări specifice agrementului turistic;
 - o structuri de primire turistice cu funcțiuni de transport: **1.** transport rutier: autocare etc.; **2.** transport feroviar: trenulețe, trenuri de cremalieră etc.; **3.** transport fluvial și maritim: ambarcațiuni cu scop turistic; **4.** transport pe cablu: telecabine, teleschi etc.;
 - o structuri de primire turistice cu funcțiuni de tratament balnear: unități de prestări de servicii pentru tratament balnear, componente integrate sau arondate complexurilor de turism balnear. (*Ordonanță nr. 58 din 21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România, art.2*)

STUDIUL DE IMPACT

- analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

TEREN NEPRODUCTIV

- terenul în suprafață de cel puțin 0,1 ha, care nu prezintă condiții staționale care să permită instalarea și dezvoltarea unei vegetații forestiere. (*Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, Anexa nr.1*)

TERENURI DEGRADATE DIN AFARA FONDULUI FORESTIER NAȚIONAL

- terenurile care prin eroziune, poluare sau acțiunea distructivă a unor factori antropici și-au pierdut definitiv capacitatea de producție agricolă, dar pot fi ameliorate prin împădurire, și anume:
 - a. terenurile cu eroziune de suprafață foarte puternică și excesivă;
 - b. terenurile cu eroziune de adâncime - ogașe, ravene, torenți;
 - c. terenurile afectate de alunecări active, prăbușiri, surpări și scurgeri noroioase;
 - d. terenurile nisipoase expuse erodării de către vânt sau apă;
 - e. terenurile cu aglomerări de pietriș, bolovăniș, grohotiș, stâncării și depozite de aluviuni torențiale;
 - f. terenurile cu exces permanent de umiditate;
 - g. terenurile sărăturate sau puternic acide;
 - h. terenurile poluate cu substanțe chimice, petroliere sau noxe;
 - i. terenurile ocupate cu halde miniere, deșeuri industriale sau menajere, gropi de împrumut;
 - j. terenurile neproductive, dacă acestea nu se constituie ca habitate naturale;
 - k. terenurile cu nisipuri mișcătoare, care necesită lucrări de împădurire pentru fixarea acestora;
 - l. terenurile din oricare dintre categoriile menționate la lit. a)-k), care au fost ameliorate prin plantații silvice și de pe care vegetația a fost înlăturată. (*Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, Anexa nr.1*)

TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

- sunt terenuri agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

TERITORIUL ADMINISTRATIV

- suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comuna). (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII

- suprafața constituită din suprafața agricolă (teren arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi), suprafața fondului forestier, suprafața ocupată de construcții și amenajări de infrastructură (căi de comunicație, echipare energetică, lucrări de gospodărire a apelor), bălți și suprafața aferentă intravilanului (construcții și amenajări), a căror carte funciară sau alte evidențe funciare au aparținut localității respective la data intrării în vigoare a Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

TERITORIUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

- suprafața delimitată de lege, reprezentând suprafața totală a teritoriilor localităților componente. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

TERITORIU INTRAVILAN

- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

TERITORIU EXTRAVILAN

- suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de baza (municipiu, oraș, comuna) și limita teritoriului intravilan. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

TERITORIU PROTEJAT

- teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale (*ORDIN nr.119/2014 – Anexă Norme, Art.1*)

ȚESUT URBAN

- reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)

- subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.
- UTR se delimitează, după caz, în funcție de:
 - o relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - o evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
 - o sistem parcelar și mod de construire omogen;
 - o folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - o regim juridic al imobilelor similar. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

UTILIZATOR DE APĂ

- orice persoană fizică sau persoană juridică care, în activitățile sale, folosește apa, luciul de apă sau valorifică fructul acesteia. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

VEGETAȚIE FORESTIERĂ DIN AFARA FONDULUI FORESTIER NAȚIONAL

- vegetația forestieră situată pe terenuri din afara fondului forestier național, care nu îndeplinește unul sau mai multe criterii de definire a pădurii, fiind alcătuită din următoarele categorii:

- a. plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
- b. vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
- c. fânețele împădurite: arbori situați în fânețe;
- d. arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare;
- e. arborii situați de-a lungul cursurilor de apă și a canalelor;
- f. zonele verzi din intravilan, altele decât cele definite ca păduri;
- g. arboreturile, altele decât cele cuprinse în păduri;
- h. aliniamentele de arbori situate de-a lungul căilor de transport și comunicație. (*Legea nr.46 din 19.03.2008 a Codul Silvic, Anexa nr.1*)

VOLUMETRIA

- este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

VULNERABILITATE

- sensibilitatea unui sistem de ape subteran la impactul uman și/sau natural. (*Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a II-a Apa, Anexa nr.1*)

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

ZONĂ NATURALĂ PROTEJATĂ

- suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservate și cuprinde parcuri naturale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii, etc. (*Legea 137/1995*)

ZONĂ DE PROTECȚIE

- suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

ZONA DE PROTECȚIE A APELOR

- zona adiacentă cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărire a apelor, construcțiilor și instalațiilor aferente, în care se introduc, după caz, interdicții sau restricții privind regimul construcțiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a construcțiilor, respectiv pentru prevenirea poluării resurselor de apă. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

ZONĂ PROTEJATĂ

- zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.
- Teritoriile delimitate geografic, în cuprinsul cărora se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:
 - a. zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită;
 - b. zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită. (*Legea nr.50/1991, Anexa nr.2*)

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI

- este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. (*Ordonanță nr. 43/1997, Art.17, alin.(1)*)

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

- zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice. (*Legea 5/2000*).

ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ

- terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru ”zona de protecție sanitară cu regim sever“, ”zona de protecție sanitară cu regim de restricție” și ”perimetru de protecție hidrogeologică” din *Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005*, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin *Ordinul ministrului*

mediului și pădurilor nr. 1.278/2011. (O.M.S. 119/2014, Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 1, alin. e))

ZONĂ DE RISC NATURAL

- areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. (*Legea 350/2001, Anexa nr.2*)

ZONELE DE SIGURANȚĂ A DRUMURILOR

- suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutieră sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. (Ordonanță nr. 43/1997, Art.16, alin.(1))

ZONA UMEDĂ

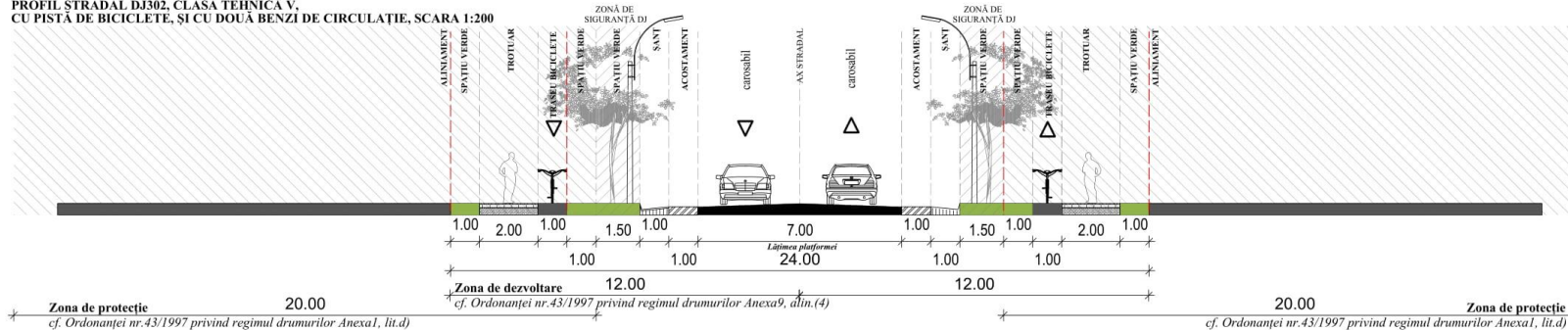
- întinderi de bălți, mlaștini, turbării de ape naturale sau artificiale cu adâncime mai mică de 2 m, permanente sau temporare, unde apa este stagnantă sau curgătoare, dulce, salmastră sau sărată, inclusiv ape costiere cu adâncime mai mică de 6 m. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

ZONA INUNDABILĂ

- suprafață de teren din albia majoră a unui curs de apă, delimitată de un nivel al oglinzii apei, corespunzător anumitor debite în situații de ape mari. (*Legea apelor nr. 107/1996, Anexa nr.1*)

ANEXĂ 2 - PROFILE STRADALE PROPUSE

DJ302_1
PROFIL STRADAL DJ302, CLASA TEHNICĂ V,
CU PISTĂ DE BICICLETE, ȘI CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE, SCARA 1:200



Zona de protecție 20.00

cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa1, lit.d)

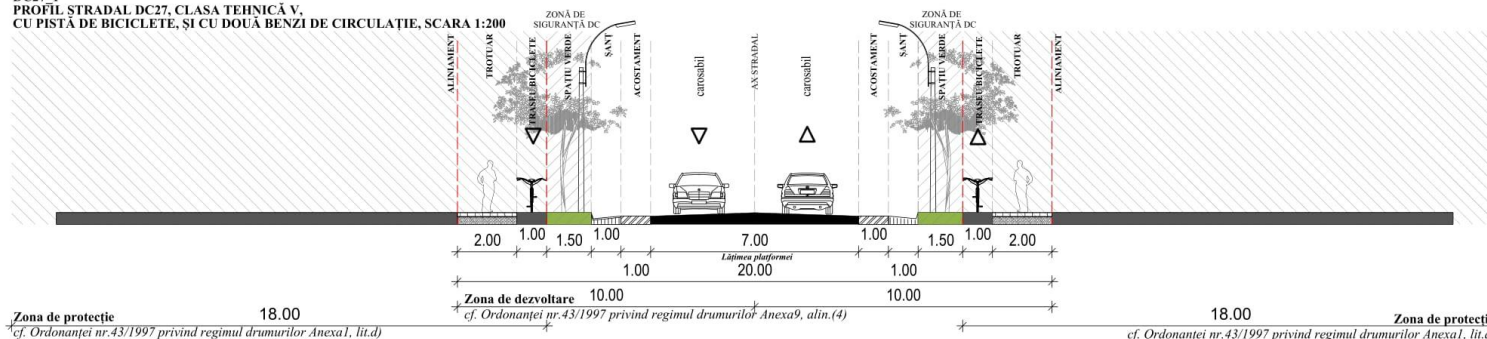
Zona de dezvoltare 12.00

cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa9, alin.(4)

20.00

Zona de protecție cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa1, lit.d)

DC27_1
PROFIL STRADAL DC27, CLASA TEHNICĂ V,
CU PISTĂ DE BICICLETE, ȘI CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE, SCARA 1:200



Zona de protecție 18.00

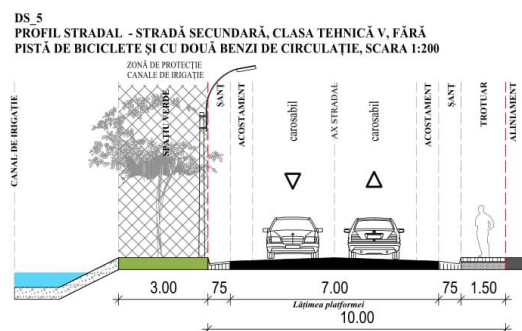
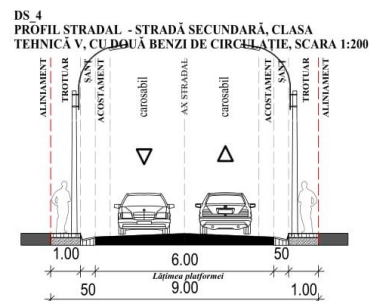
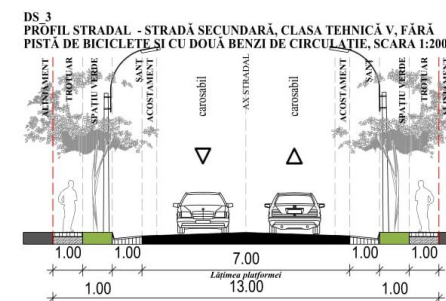
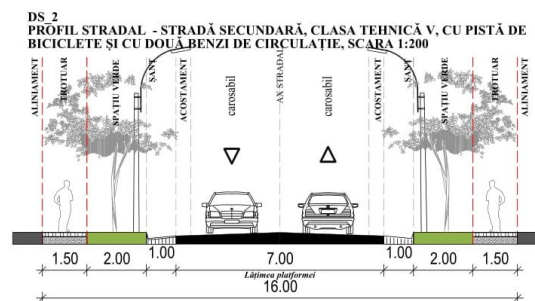
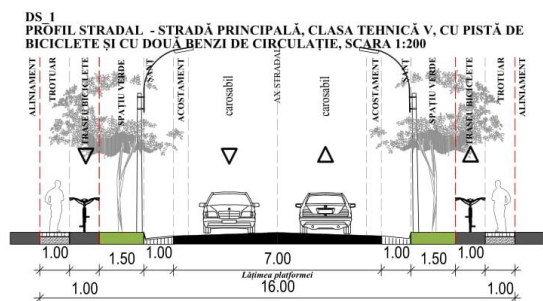
cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa1, lit.d)

Zona de dezvoltare 10.00

cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa9, alin.(4)

18.00

Zona de protecție cf. Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor Anexa1, lit.d)



Întocmit,

Urbanist Laura-Elena TUCAN