

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDĂ

DATĂ ELABORARE:
BENEFICIAR:
PROIECT NR:

DECEMBRIE 2025, rev. iunie 2026
Comuna Mărculești, Județul Ialomița
DU58/ 1975/24.05.2023

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL	S.C. URBAN OPEN GIS S.R.L.
Șef de proiect	Urb. Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat.	Urb. Vlad DOBRESCU Urb. Bianca VOCHINĂ
STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE	S.C. URBAN KEY S.R.L.
Coordonator	Arh. atestat M.P.C.N. Doina-Mihaela Bubulete
Întocmit	Urb. Erika BERECKZI Urb. Maria IVAȘCU
STUDIU ARHEOLOGIC RAPORT DE EVALUARE ARHEOLOGICĂ- DELIMITAREA ȘI CARTAREA SITURILOR ARHEOLOGICE	MUZEUL JUDEȚEAN IALOMIȚA
Coordonator	Arheolog specialist atestat M.P.C.N. Cătălin BEM
STUDIU PRIVIND CONDIȚIILE GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE	S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L.
Responsabil lucrare	Ing. Mihai-Alexandru SAMOILĂ
STUDIU PEDOLOGIC	INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE PENTRU PEDOLOGIE, AGROCHIMIE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI
Responsabil lucrare	Dr.Ing. Anca Luiza STĂNILĂ
RAPORT DE MEDIU	S.C. ECO GENERAL CONSULT S.R.L.
Responsabil lucrare	Ing. Raluca Oana MIHALCEA
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ NECESARĂ PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE GOSPODĂRIRE A APELOR	S.C. VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.
Responsabil lucrare	Ing. Cristian PETRE

CUPRINS

1	DISPOZIȚII GENERALE.....	5
1.1	Rolul R.L.U.....	5
1.2	Domeniul de aplicare.....	5
1.2.1	Corelări cu alte documentații	5
1.2.2	Condiții de aplicare.....	6
1.2.3	Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului.....	6
1.2.4	Autorizarea construcțiilor	7
1.3	Baza legală a elaborării.....	7
2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
2.1	Terenuri și zone cu regim special.....	8
2.1.1	Generalitati	8
2.1.2	Terenuri agricole	8
2.1.3	Suprafețe împădurite	9
2.1.4	Resursele subsolului	9
2.1.5	Resurse de apă	9
2.1.6	Zone cu valoare peisagistică	10
2.1.7	Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora.....	10
2.1.8	Monumente de for public	25
2.2	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	25
2.2.1	Expunerea la riscuri naturale	26
2.2.2	Expunerea la riscuri antropice.....	26
2.2.3	Expunerea la riscuri tehnologice.....	28
2.2.4	Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor	28
2.2.5	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	29
2.2.6	Terenuri cu interdicție temporară de construire	29
2.3	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	30
2.3.1	Parcelarea/reparcelarea	30
2.3.2	Reguli referitoare la conformarea la teren.....	31
2.3.3	Înălțimea construcțiilor	32
2.3.4	Orientarea față de punctele cardinale.....	33
2.3.5	Reguli referitoare la aspectul exterior	33
2.4	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	36
2.4.1	Amplasarea față de aliniament	36
2.4.2	Amplasarea față de limitele laterale	38
2.4.3	Amplasarea față de limita posterioară.....	41
2.5	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	41
2.6	Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor	43
2.6.1	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	43
2.6.2	Racordarea la rețelele edilitare	44
2.6.3	Realizarea de rețele edilitare	44
2.7	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții	44
2.8	Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejmuiri.....	45
2.8.1	Parcaje	45
2.8.2	Spații verzi.....	48
2.8.3	Împrejmuiri	49
2.9	Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public	50
2.9.1	Amenajarea spațiului public	50

2.9.2	Utilizarea spațiului public.....	50
2.9.3	Publicitatea în spațiul public.....	50
3	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	52
3.1	C (ZF07) - ZONĂ CENTRALĂ	54
3.1.1	C1 (ZF07_1) - Subzonă centrală	54
3.1.2	C1_p (ZF07_1_ZRS05) - Subzonă centrală aflată în aria de protecție a monumentelor istorice.....	60
3.2	M (ZF08) - ZONĂ MIXTĂ	64
3.2.1	M1 (ZF08_1) - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț	65
3.2.2	M1_p (ZF08_1_ZRS05) - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț aflată în aria de protecție a monumentelor istorice.....	70
3.2.3	M2 (ZF08_2) - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe	74
3.3	IS (ZF09) - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	78
3.3.1	IS1 (ZF09_1) - Subzonă echipamente publice în domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț.....	78
3.3.2	IS2 (ZF09_2) - Subzonă construcții pentru culte	82
3.3.3	IS2_m (ZF09_2_M) - Subzonă construcții pentru culte clasate ca monumente istorice	85
3.3.4	IS3 (ZF09_3) - Subzonă construcții pentru învățământ.....	88
3.3.5	IS4 (ZF09_4) - Subzonă construcții pentru sănătate și servicii sociale.....	92
3.3.6	IS5 (ZF09_5) - Subzonă construcții pentru cultură.....	95
3.4	L (ZF11) - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	98
3.4.1	L1 (ZF11_1) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare	99
3.4.2	L1_p (ZF11_1_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare aflată în aria de protecție a monumentelor istorice.....	102
3.4.3	L2 (ZF11_2) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei.....	105
3.4.4	L2_p (ZF11_2_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei, aflată în aria de protecție a monumentelor istorice.....	109
3.5	A (ZF04) - ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE	113
3.5.1	A1 (ZF04_1) - Subzonă unități agrozootehnice	113
3.5.2	A2 (ZF04_2) - Subzonă unități agrozootehnice ce conține construcții valoroase neclasate, aflate în pericol.....	116
3.6	ID (ZF12) - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	120
3.6.1	ID1 (ZF12_1) - Subzonă unități industriale și de depozitare	120
3.7	V (ZF14) - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	123
3.7.1	V1 (ZF14_1) - Subzonă spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată	123
3.7.2	V2 (ZF14_2) - Subzonă spații verzi pentru agrement și sport.....	126
3.8	P (ZF18) - ZONĂ TERENURI DE MICI DIMENSIUNI, OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI DE CURȚILE AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE, DISPUSE IZOLAT	128
3.8.1	P1 (ZF18_1) - Subzonă canton silvic	128
3.9	DS (ZF15) - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	130
3.9.1	DS1 (ZF15_1) - Subzonă cu destinație specială.....	130
3.10	CC (ZF06) - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	133
3.10.1	CR (ZF06_1) - Subzonă căi de comunicație rutieră	134
3.11	G (ZF13) - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	137
3.11.1	G1 (ZF13_1) - Subzonă cimitire	137

3.11.2	G2 (ZF13_2) - Subzonă echipare tehnico-edilitară.....	140
3.12	EX1 (ZF03) - ZONĂ TERENURI AGRICOLE	144
3.13	EX2 (ZF01) - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	148
3.14	EX3 (ZF02) - ZONĂ FOND FORESTIER	149
3.15	EX4 (ZF17) - ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	151
4	INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	153
4.1	Intrarea în vigoare	153
4.2	Reglementarea situațiilor tranzitorii	153
5	ANEXA 1	154
6	ANEXA 2	164
7	ANEXA 3	171
8	ANEXA 4	176
9	ANEXA 5	192
10	ANEXA 6	205
11	ANEXA 7	208

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul R.L.U.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității administrativ teritoriale, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism (RLU) cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor
- (3) Prescripțiile cuprinse în PUG sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Mărculești.
- (4) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.G.-ului.
- (5) Odată aprobat, împreună cu PUG-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Mărculești constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General se aplica pe teritoriul administrativ al Comunei Mărculești, atât pentru suprafețele de intravilan cât și pentru cele din extravilanul Comunei Mărculești.
- (3) Prevederile prezentului R.L.U. vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea cadrului legal aplicabil care stabilește cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.
- (5) Pentru investițiile caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate, sau care nu se încadrează în reglementările aprobate, respectiv pentru investițiile pe terenuri care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometri neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelelor respective, administrația publică locală, în mod justificat, poate solicita prin certificatul de urbanism, elaborarea PUZ sau PUD.

1.2.1 Corelări cu alte documentații

- (1) Prezentul regulament constituie instrumentul de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și al construcțiilor, pe teritoriul administrativ al comunei Mărculești.

- (2) Planul Urbanistic General al Comunei Mărculești preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național și ale Planurilor/ Strategiilor elaborate la nivelul Teritoriului Județului Ialomița.

1.2.2 Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) Prezentul regulament este unul local și are un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii special, conform legislației în vigoare.

1.2.3 Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Prin situații speciale se înțeleg:
- Parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim patru loturi destinate construirii);
 - Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de planuri urbanistice zonale sau indeplinirea altor condiții speciale (ex.: zone cu parcelar de tip agricol, zone cu potențial de risc, zonele rezervate modernizării rețelei de circulație rutieră majoră, zone destinate conversiilor funcționale)
 - Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.)
 - Operațiunile urbanistice importante.
- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.
- (3) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în baza unor planuri urbanistice zonale, în următoarele situații:
- Obiective cu destinații semnificative oportune pentru Comuna Mărculești și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală.
 - Dimensiuni sau forme ale parcelei din vatra veche a localității, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
 - Condiții dificile de fundare;
 - Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare;
- (4) Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:
- Modificarea altor prevederi stipulate în PUG (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT retragerea clădirilor față de aliniament etc.) este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale elaborate și avizate conform legii;
 - Modificarea RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și a Regulamentului General de Urbanism.
 - Modificarea RLU se face punctual prin Planurile Urbanistice Zonale avizate și aprobate potrivit legislației în vigoare.
 - Modificarea RLU în ansamblu se face prin actualizarea/refacerea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

1.2.4 Autorizarea construcțiilor

- (1) 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).
- (2) 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.
- (3) Autorizarea directă se face pentru o parcelă care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- (4) Pentru parcelele care nu respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism autorizarea se va efectua pe bază de P.U.Z. sau de P.U.D., funcție de programul propus, corelat cu legislația în vigoare;
- (5) În situația în care vor exista solicitări de autorizare a unor obiective de investiții noi, inclusiv de aprobare a unor documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. ale căror construcții depășesc înălțimea de 10 m, este obligatoriu să fie menționată în certificatul de urbanism necesitatea obținerii avizului/acordului STS, deoarece aceste construcții ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale.

1.3 Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.
- (2) De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în ANEXA 3 la prezentul regulament.

2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 Terenuri și zone cu regim special

2.1.1 Generalitati

- (1) Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local 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, restructurare, renovare, revitalizare, reabilitare etc.).
- (2) Lista monumentelor istorice clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinului ministrului culturii nr. 2.828/2015.
- (3) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.
- (4) Necesitatea extinderii localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate anterior activităților agricole, din teritoriul administrativ al acesteia.
- (5) Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt utilizări permise cu condiții:
 - Rețele tehnico-edilitare amplasate potrivit documentațiilor de amenajarea teritoriului și studiilor de specialitate;
 - Construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de ferma, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc.);

2.1.2 Terenuri agricole

- (1) Se va evita amplasarea construcțiilor pe terenurile agricole:
 - Încadrate în clasa I și II de calitate,
 - Amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare,
 - Plantate cu vii și livezi
 - Destinate pajiștilor
- (2) Execuția de lucrări pe terenurile din categoriile sus-menționate se poate numai în cazurile espre admise potrivit reglementărilor legale în vigoare cu acordul Ministerului Agriculturii sau a organismului descentralizat al acestuia în teritoriu (Direcția agricolă) după caz, potrivit competențelor legale. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (3) De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - Completarea zonei centrale, având prioritate instituțiile publice și serviciile de interes general;
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- (4) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora se face în ansambluri compacte, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (5) Amplasarea construcțiilor de tip solare pentru legume și/sau flori se va face obligatoriu respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limitele de proprietate

- (6) 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.
- (7) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor înscrise ca atare în registrul agricol fără recuperarea anticipată din terenuri neproductive/neagricole, potrivit legii¹.
- (8) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul comunei se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

2.1.3 Suprafețe împădurite

- (1) Fondul forestier este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- (2) Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha și care îndeplinesc condiții de densitate și marime a arborilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc conform Codului Silvic.
- (4) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea pădurilor în intravilan**. Astfel, intravilanul propus prin prezentul P.U.G. nu se extinde pe suprafețele împădurite aflate pe UAT Mărculești.

2.1.4 Resursele subsolului

- (1) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: carbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sarurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, namolurile și turbelle terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale (gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare.
- (2) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (3) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente culturale, religioase, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri sunt interzise.

2.1.5 Resurse de apă ²

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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.

¹ Potrivit art.5 din OUG nr.34/2013, cu modificările și completările ulterioare

² Conform Legii apelor 107/2006 și HG 930/2005, cu modificările și completările ulterioare

- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărirea 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.
- (3) Lățimea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice este prevăzută în *Anexa 2 la Legea Apelor*.

2.1.6 Zone cu valoare peisagistică

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Pe teritoriul comunei Mărculești a fost identificat un sit de importanță comunitară (**ROSCI0290 CORIDORUL IALOMIȚEI**) și o arie de protecție specială avifaunistică (**ROSPA0152 CORIDORUL IALOMIȚEI**)
- (3) Respectarea planurilor de management și a regulamentelor, este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate.
- (4) Orice intervenție în aria siturilor naturale **ROSCI0290 CORIDORUL IALOMIȚEI** sau **ROSPA0152 CORIDORUL IALOMIȚEI**, este condiționată de avizul favorabil al custodelui rezervației, cu respectarea planului de management aprobat, potrivit alineatului anterior.

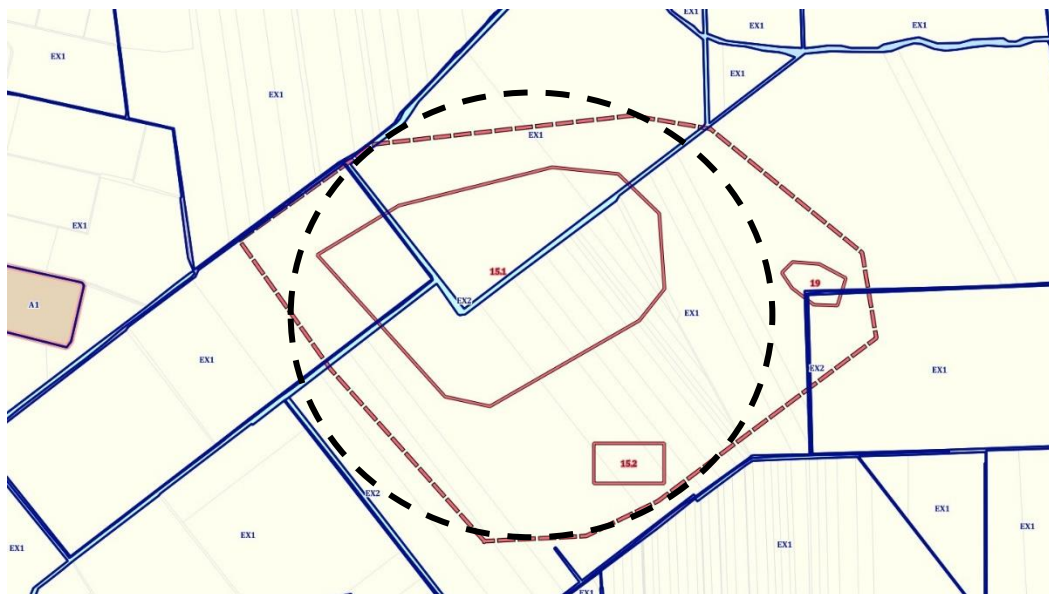
2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora

Monumente istorice și zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

- (1) În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Mărculești, din județul Ialomița, se află înscrise două monumente istorice:
 - Așezarea Dridu de la Mărculești (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-I-s-B-14060
 - Biserica "Sf. Nicolae" (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-II-m-B-14147
- (2) Conform Repertoriului Arheologic Național, pe teritoriul comunei Mărculești se află înscrise următoarele vestigii arheologice:
 - Situl arheologic de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.08
 - Tumulul de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.09

- Tumulul de la Marculesti - Movila Schitul
Cod RAN: 93263.02
- Tumulul de la Marculesti - Movila Nemtilor
Cod RAN: 93263.03
- Tumulul de la Marculesti - T4
Cod RAN: 93263.04
- Tumulul de la Marculesti - T5
Cod RAN: 93263.05
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.06
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.07
- Tumulul de la Marculesti - T10
Cod RAN: 93263.10
- Tumulul de la Marculesti - T11
Cod RAN: 93263.11
- Tumulul de la Marculesti - Movila Mare
Cod RAN: 93263.12
- Tumulul de la Marculesti - T13
Cod RAN: 93263.13
- Tumulul de la Marculesti - Movila Popii
Cod RAN: 93263.14
- Asezarea Dridu de la Marculesti - Viisoara
Cod RAN: 93263.01
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.17
- Tumulul de la Marculesti - T7
Cod RAN: 93263.18
- Tumulul de la Marculesti - T19
Cod RAN: 93263.19
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.20
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.21
- Asezarea Dridu de la Marculesti - In Lunca
Cod RAN: 93263.16
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.15

- (3) Conform *Studiului istoric general* coordonat de arh. Doina Bubulete au fost identificate ca monumente istorice o așezare, situată la est de satul Mărculești, pe terasa de sus a Râului Ialomița și o biserică, situată în satul Mărculești. Pentru biserică se propune luarea în considerare a protecției reglementate, prin atribuirea unei zone de protecție imobilelor aferente.

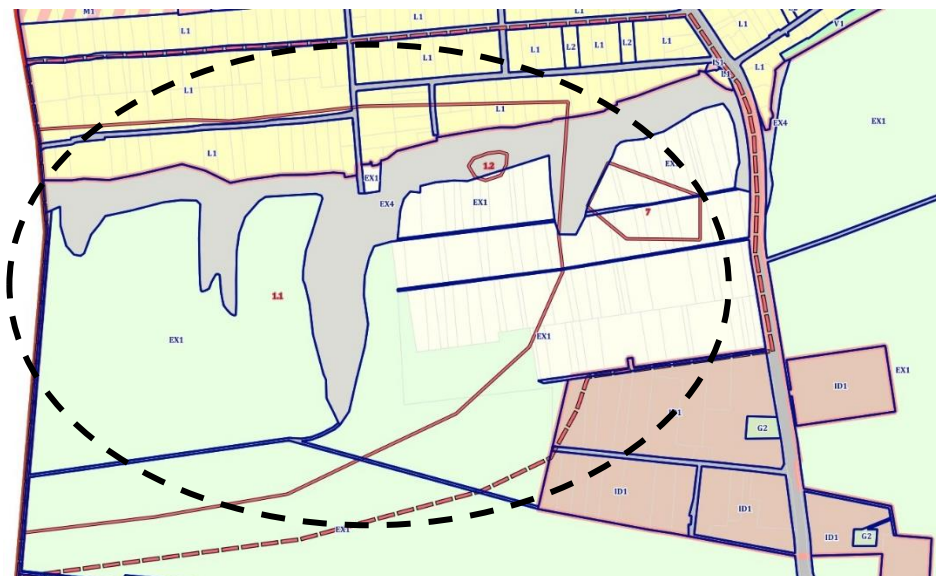


- Așezarea Dridu de la Mărculești (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-I-s-B-14060

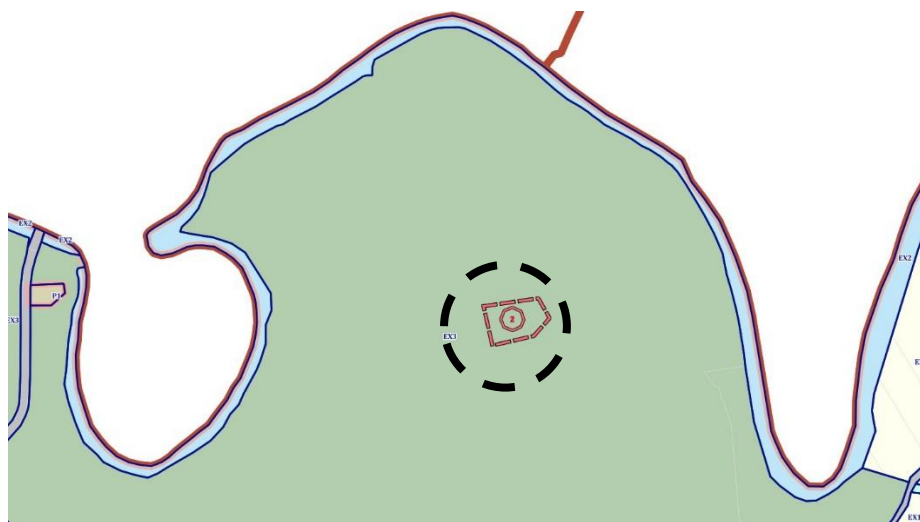


- Biserica "Sf. Nicolae" (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-II-m-B-14147

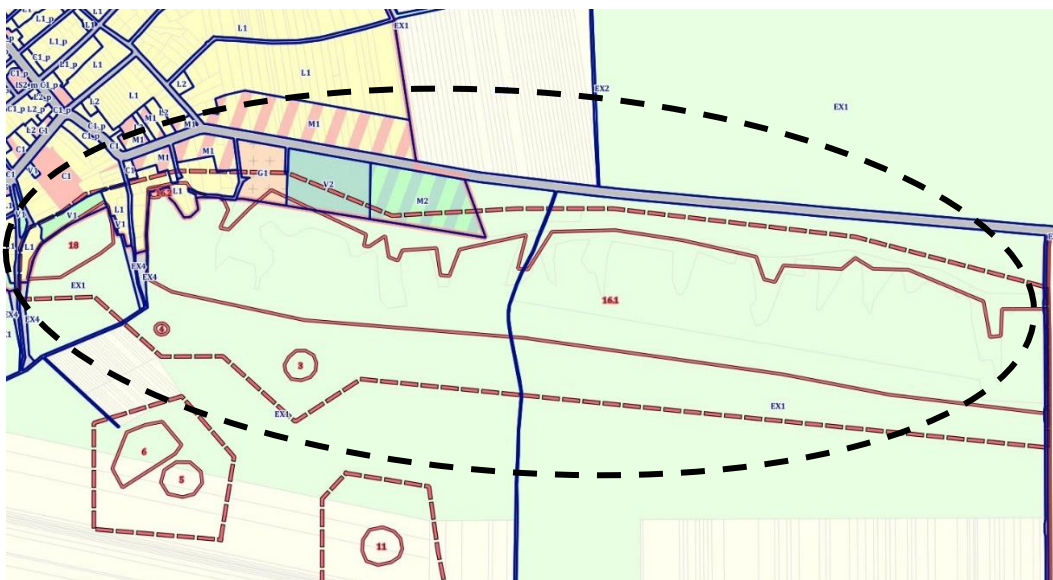
- (4) Conform *Raportul de Evaluare Arheologică 1314/29.07.2022* coordonat de arheolog Cătălin Bem au fost identificate ca vestigii arheologice 19 situri, ansambluri de situri și tumuli, și o cruce votivă/comemorativă. Pentru acestea se propune luarea în considerare a protejării reglementate, prin atribuirea unei zone de protecție imobilelor aferente.



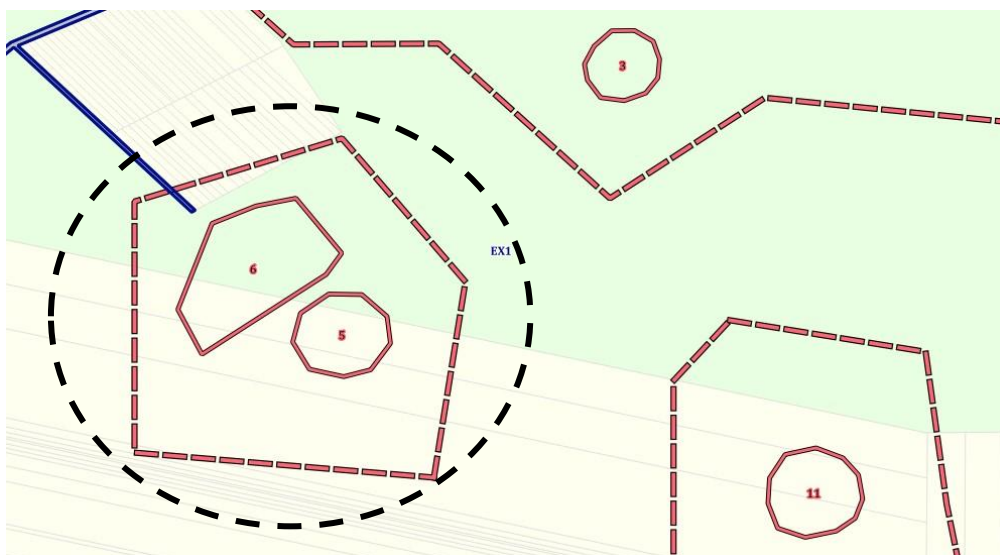
- Situl arheologic de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.08
- Tumulul de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.09
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.07



- Tumulul de la Marculesti - Movila Schitul
Cod RAN: 93263.02



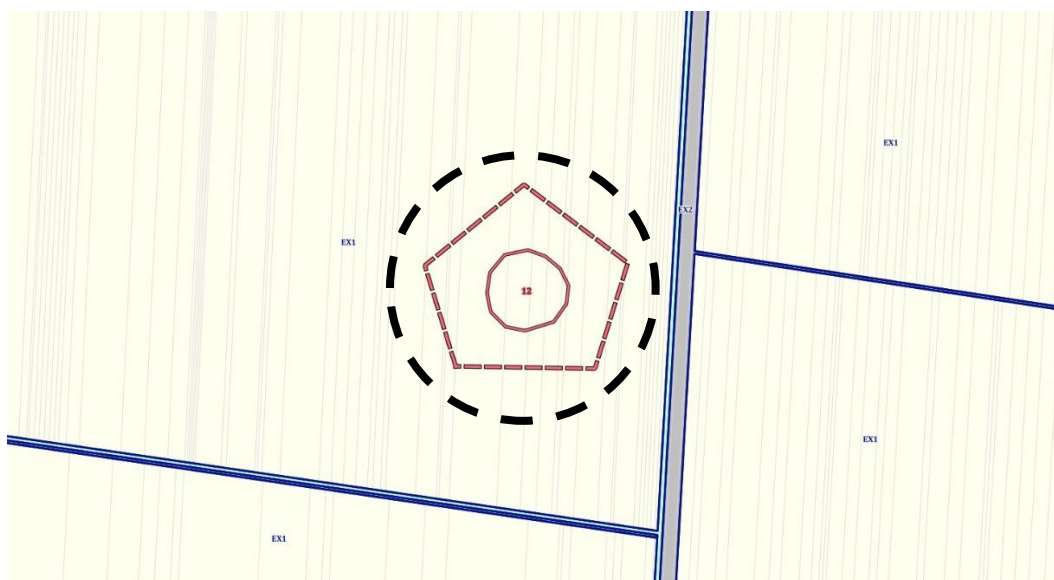
- Tumulul de la Marculesti - Movila Nemtilor
Cod RAN: 93263.03
- Tumulul de la Marculesti - T4
Cod RAN: 93263.04
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.17
- Tumulul de la Marculesti - T7
Cod RAN: 93263.18
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.20



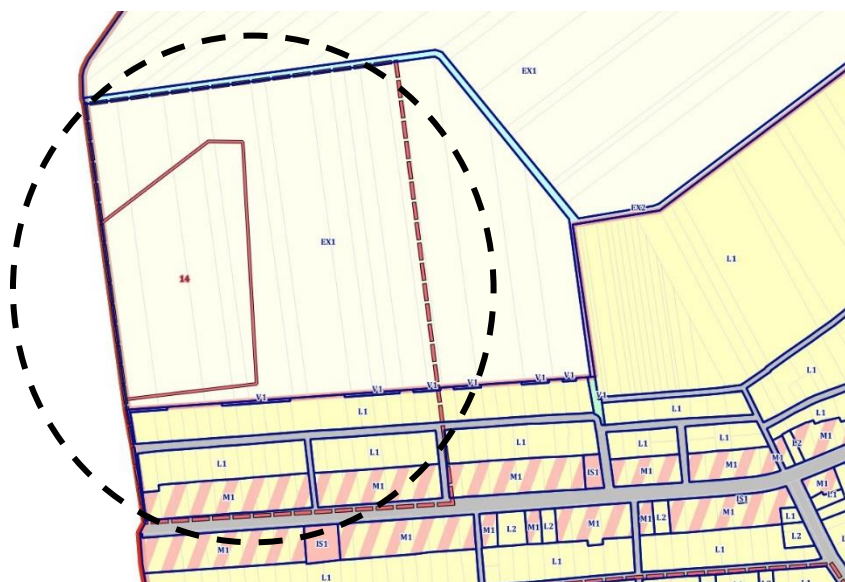
- Tumulul de la Marculesti – T5
Cod RAN: 93263.05
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.06



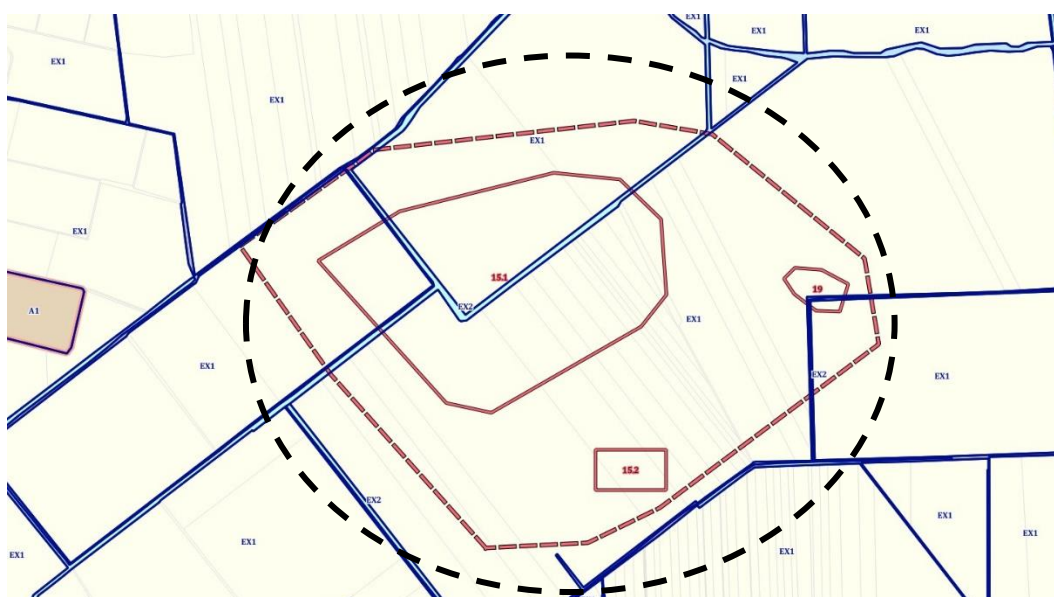
- Tumulul de la Marculesti - T10
Cod RAN: 93263.10
- Tumulul de la Marculesti - T11
Cod RAN: 93263.11
- Tumulul de la Marculesti - Movila Mare
Cod RAN: 93263.12
- Tumulul de la Marculesti - T13
Cod RAN: 93263.13



- Tumulul de la Marculesti - Movila Popii
Cod RAN: 93263.14



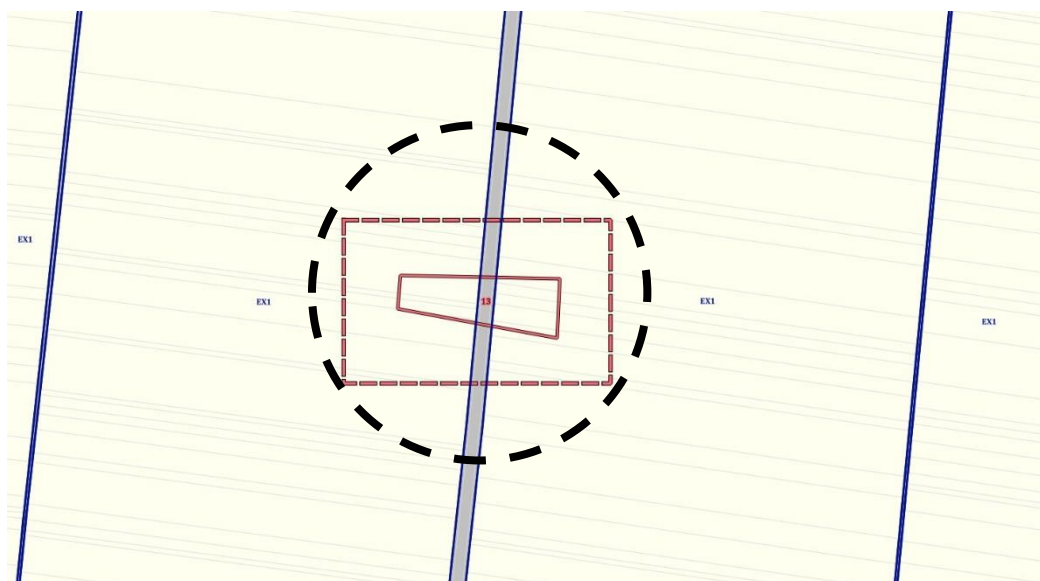
- Asezarea Dridu de la Marculesti - In Lunca
Cod RAN: 93263.16



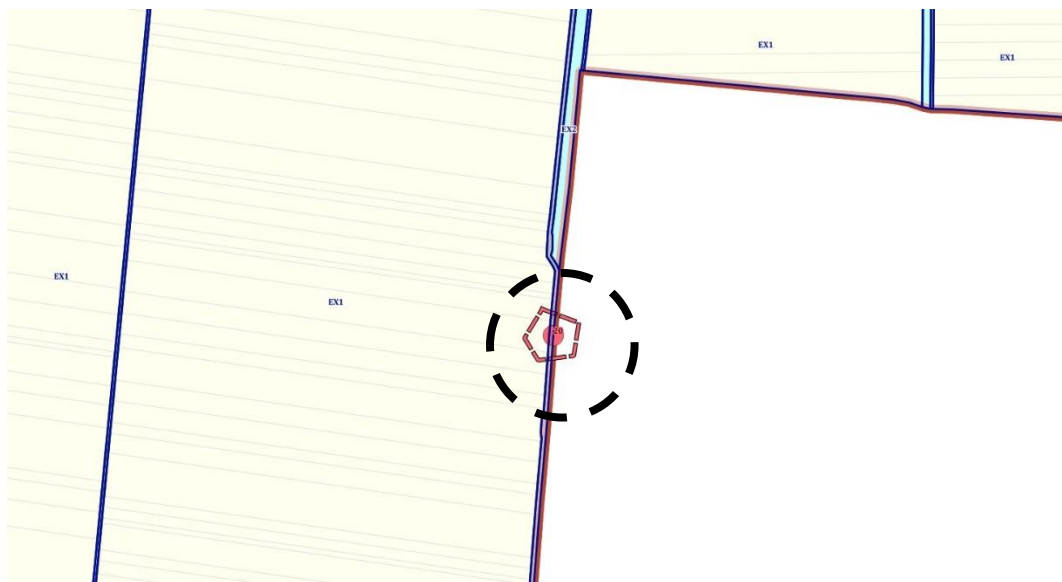
- Asezarea Dridu de la Marculesti - Viisoara
Cod RAN: 93263.01
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.21



- Tumulul de la Marculesti - T19
Cod RAN: 93263.19



- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.15



- Cruce votivă/comemorativă

- (5) Conform studiu istoric se recomandă valorificarea patrimoniului construit neclăsat (Conacul moșia Nicolae Secoleanu), bazat pe proiectul stabilit prin PATJ Ialomița. Orice intervenție asupra construcțiilor se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomița).
- (6) Nu se propun obiective noi spre clasare în LMI sau RAN.

Reguli generale de construire în zona monumentelor istorice clasate, în zonele protejate care cuprind patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora

- (7) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor sus-menționate (inclusiv pentru zonele lor de protecție) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc).
- (8) La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJC Ialomița, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.
- (9) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Ialomița după caz).
- (10) Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS2_m (ZF09_2_M), C1_p (ZF07_1_ZRS05), M1_p (ZF08_1_ZRS05), L1_p (ZF11_1_ZRS05), L2_p (ZF11_2_ZRS05).

- (11) Se va conserva structura tradițională a parcelarului și raportul construit-liber caracteristic frontului stradal existent.
- (12) Se interzic densificările nejustificate ale parcelelor și modificările care afectează caracterul rural tradițional al zonei de protecție a monumentului istoric.
- (13) Construcțiile noi și intervențiile asupra fondului construit existent vor respecta caracterul rural tradițional al zonei și relația de scară cu construcțiile existente.
- (14) Se vor proteja perspectivele vizuale către biserică din principalele direcții de acces și din spațiile publice adiacente.
- (15) Se interzice amplasarea în imediata vecinătate a bisericii a unor construcții supradimensionate sau a unor elemente verticale dominante care afectează percepția monumentului istoric.
- (16) Atât spațiile publice din zona monumentului istoric, cât și accesurile, spațiile de reculegere și incintele aferente monumentului istoric, vor fi amenajate unitar, cu materiale și elemente compatibile cu caracterul tradițional al localității, și se vor întreține corespunzător.

Reguli generale de construire în toate satele componente, de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

- (17) Conservarea tipologiei parcelarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor, a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ținând cont de modelele unor gospodării tradiționale existente, dar și de exigențele unui confort modern, conservând raportul spațial construit-liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent, a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant
- (18) Evitarea densificărilor nejustificate, îndeosebi pe parcelele înguste
- (19) Stabilirea unui regim maxim de înălțime de P+2E+M - maximum 12 m la cornișă (cu excepția subzonei IS3 (ZF09_3) unde în cazuri speciale, regimul maxim de înălțime poate fi de P+3E - maximum 16 m la cornișă) și a unor volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei pe lot, dreptunghiulare sau în formă de L, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/pridvoarele/foișoarele poziționate pe una din laturile libere ale casei); construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, cu axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de vecinătăți și față de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor
- (20) În cazul amplasamentelor propuse pe terenuri denivelate se recomandă așezarea pe pante a construcțiilor și amenajărilor cu condiția studierii atente a tipului, dimensiunilor și modului de poziționare a volumelor în raport cu terenul, pentru a nu afecta valorile contextului
- (21) Evitarea amplasării de construcții mari în zonele de intrare ale satelor (ariile imaginilor de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective cu valoare culturală, simbolică, reprezentativă (bisericele de sat)
- (22) Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în patru ape (eventual două și fronton) a construcțiilor noi;
- (23) Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, gălbui, ocru deschis), albastru, maro și gri la tâmplării, timpane, dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej)

- (24) Promovarea realizării unor împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime), înglobând, după caz, fântâni sau alte elemente simbolice.
- (25) Promovarea tratării permeabile a suprafețelor de călcare din curți și grădini aferente tuturor tipurilor de gospodării, cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau pavele din beton colorat.
- (26) Restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, mai ales a celor supra-dimensionate.
- (27) Reamenajarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului (școală, dispensar, farmacie, centru social, etc.)
- (28) Îmbunătățirea amenajării spațiului public; impunerea reamenajării cu mobilier specific și cu dotări de toate tipurile necesare, realizate din materiale naturale; se vor evita materialele plastice, mai ales cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii; se va amplifica vegetația prin amplasarea unor copaci la limitele de împrejmuire, a unor peluze cu iarbă, flori plante locale
- (29) Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, drumurilor principale și intersecțiilor complexe
- (30) Protejarea perspectivelor vizuale directe, ascendente și descendente ale nucleelor construite, dinspre zonele accesibile (malurile bălților, platforme, zone de vale, trasee rutiere, trasee de cicloturism) prin interzicerea interpunerii unor obiective voluminoase de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice
- (31) Conservarea structurii funcționale a așezărilor
- (32) Amenajarea zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj, accesuri, precum și a spațiilor din incintele bisericilor și cimitirelor
- (33) Interzicere eventualei construiri a unor centre socio-culturale cu caracter ecumenic supradimensionate, sau a unor construcții voluminoase sau înalte (ex.: clopotnițe ieșite din scară), în vecinătatea imediată a bisericilor, pentru a evita densificări generatoare de disconfort și co-vizibilități dezavantajoase
- (34) Păstrarea construcțiilor cu specific rural, iar în cazul reabilitării, se acceptă numai soluții care respectă întocmai recomandările cu privire la elementele constructive specifice zonei, precum și legislația în construcții actualizată. În cazul extinderilor, se vor autoriza doar soluțiile care nu provoacă densificări și modificări spațial-configurative majore ale parcelei. În cazul inserțiilor de construcții noi în perimetrul vetrei, se va permite doar relizarea unor volumetrii în concordanță cu patrimonial existent, relaționate pe înălțime cu construcțiile din zonă, și ce utilizează doar materiale specific tradiționale
- (35) În scopul protejării patrimoniului natural și construit, se recomandă consultarea "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" aferent "Zonei Bărăgan" (zona în care este încadrată comuna Mărculești) realizat de OAR, înainte de obținerea autorizației de construire, autorizației de desființare, sau a autorizației referitoare la intervenții asupra construcțiilor identificate ca având

“caracter tradițional” conform *Studiului istoric general* coordonat de arh. Doina Bubulete.

Reguli referitoare la aspectul exterior pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

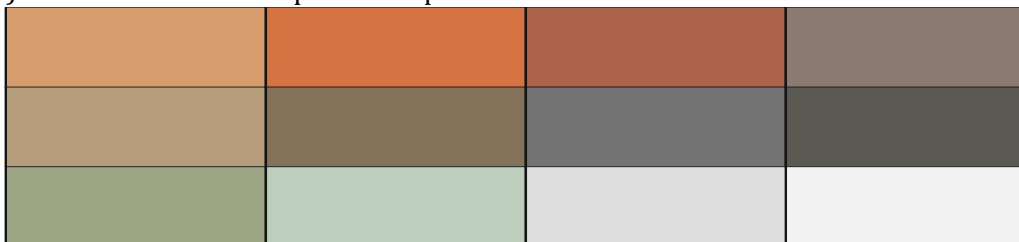
- (36) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Ialomița.
- (37) Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele principale. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
- (38) Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține comuna, excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informale, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu -, a amplasării unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.;
- (39) Paleta de culori intense interzise pentru (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor):



- (40) Pentru finisaje exterioare de suprafață se vor utiliza culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare în pondere mai mare de 15% din suprafața fiecărei fațade (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor).
- (41) Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate



(42) Paleta de culori exemplificativa pentru învelitori



(43) Pentru învelitorile în pantă: se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tablă plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii (DJC Ialomița) se prevede altfel;

(44) Se interzice folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată)

Reguli referitoare la spații verzi pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

(45) Intervențiile asupra vegetației se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ialomița.

Reguli referitoare la publicitate pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

(46) Orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Ialomița.

Reguli referitoare la intervenții în cadrul GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI

(47) Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice cuprinse la categoria: L2 (ZF11_2) și L2_p (ZF11_2_ZRS05)

(48) Se va urmări reabilitarea construcțiilor cu valoare tradițională specifică, cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, prin identificarea unor forme de sprijin financiar acordat proprietarilor acestora. Totodată, se vor încuraja evitarea demolării lor, păstrarea pe amplasamentul actual și reabilitarea, utilizând materiale și tehnici tradiționale. Mutarea acestor construcții pe alte amplasamente va fi evitată.

(49) Suprafețele de circulație în interiorul parcelor vor fi cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelor din beton, pe cât posibil. Accesul din drumul public la parcelă să se realizeze printr-un podeț minimum dimensionat.

(50) Nu sunt permise derogări de la prezentul regulament local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidențierea așezării tradiționale a construcțiilor pe loturi în zonă.

(51) Intervențiile pe construcțiile existente (reconversie și/sau extindere) – modificarea funcțională sau volumetrică și extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor

- realiza cu păstrarea specificului local tradițional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcțiilor anexe în spații de locuit sau alte funcțiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. Per ansamblu, clădirile pot primi și altă destinație, după necesități, însă cu respectarea riguroasă a regulamentului de urbanism.
- (52) Încadrarea pe lot a noilor construcții va respecta volumul și alinierea date de specificul local și implicit, de vecinătăți. Amplasarea casei la aliniament și față de aliniere diferit față de clădirile vecine sau inversarea poziției și orientării casei pe teren, față de limitele laterale (inclusiv schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90°) sunt strict interzise. Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului și se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Așadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiționale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.
- (53) În cazul asocierii pe același teren a două sau mai multe construcții, dispoziția lor una față de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiționale, respectând un mod de viață confortabil. Dacă terenul și funcțiunea propusă permit un spațiu mai generos, se recomandă realizarea unor volume ierarhizate adecvat și dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, supradimensionarea clădirilor fiind strict interzisă.
- (54) Extinderea pe verticală a construcțiilor cu specific local este strict interzisă, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, ci și complicarea soluțiilor la nivel constrictiv al acoperișului.
- (55) În compoziția funcțional-spațială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente nu vor fi poziționate aleatoriu între ele cât să nu altereze relațiile spațial - funcționale tradiționale prezente (funcțiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spații; volume funcționale). Se interzice modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziției gospodăriei tradiționale, configurat de construcțiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.
- (56) Se vor păstra și întreține îngrădirile vechi, pe cât posibil, și se vor proiecta noi împrejurimi, ce se vor realiza din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu se vor utiliza decorațiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie, culorile stridente și materialele sidefate sau lucioase fiind interzise.
- (57) Se vor utiliza materiale 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. Nu se vor folosi materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, se interzice utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.
- (58) În cazul clădirilor noi, se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional.
- (59) În compoziția cromatică a fațadelor clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puțin stridente și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va utiliza culoarea alb pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanțele nesaturate

apropiate de cele naturale. Se interzic culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spațiului înconjurător. Se va evita folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.

- (60) Se va păstra imaginea specifică spațiului rural, prin valorificarea și conservarea ornamentelor și decorațiilor existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, sunt esențiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleași materiale folosite inițial sau cel puțin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esențial în acest scop. Sunt interzise decorațiunile moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Reguli referitoare la zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

- (61) Pentru orice intervenție efectuată la nivelul subsolului asupra oricăror edificii de cult construite anterior anului 1900 și al spațiului din jurul acestora, cuprinse în limita administrativ teritorială a comunei Mărculești, se vor efectua obligatoriu cercetări arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.
- (62) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (63) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (64) Pentru ZPCPA intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (65) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (66) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

- (67) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai cu condiția obținerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (68) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția obținerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (69) În perimetrul ZPCPA cercetările arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (70) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii.
- (71) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrări de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- (72) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Ialomita, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- (73) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).

2.1.8 Monumente de for public

- (1) Lista monumentelor de for public neclasificate ca monumente istorice se întocmește de către Primărie.
- (2) Zona de protecție pentru monumente de for public, neclasificate ca monumente istorice, va avea o rază de 50 m în jurul monumentului, dacă prin studiul de amplasare, aprobat, al monumentului nu s-a prevăzut mai mult.
- (3) Construirea în zona de protecție a monumentelor de for public se va face cu condiția obținerii avizului Direcției pentru Cultură a județului Ialomița.

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

- (1) Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropice identificate pe teritoriul comunei Mărculești s-au conturat următoarele zone:
 - Zone improprii amplasării construcțiilor reprezentate prin:
 - zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor completată cu Legea 112/2006;
 - zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;

- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren mare - foarte mare prezente în general pe versanți cu pantă mai mare de 25 grade;
 - zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice), etc.
 - Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin:
 - zonele de versant cu pantă de maxim 25 grade unde amenajările constau din realizarea de platforme și ziduri de sprijin;
 - zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie - medie mare — mare;
 - zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.
 - Zone bune de construit fără amenajări speciale, ocupă mai mare parte din teritoriul comunei și sunt reprezentate prin terasele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- (2) Zonele improprii de construit pot fi transformate în zone bune de construit cu amenajări speciale sau zone bun de construit, dacă se întocmesc documentații geotehnice complexe care să conțină analiza stabilității versanților sau alte studii urmate de realizarea lucrărilor de construcții și amenajare prevăzute în acestea.
- (3) La autorizarea lucrărilor amplasate în zonele bune de construit cu amenajări speciale din intravilan, se va solicita, suplimentar studiului geotehnic, și verificare Af.

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Conform *STUDIULUI PRIVIND CONDITIILE GEOTEHNICE și HIDROGEOLOGICE - RISCURI NATURALE* întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L, zonele și restricțiile aferente sunt:
- Zone cu risc de inundabilitate:
- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă propuse de Apele Române
- Zone cu risc de instabilitate:
- Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a probabilității de producere a alunecărilor de teren, risc de instabilitate (cuprinse în studiul geotehnic)
 - Pentru zonele afectate de fenomene de inundabilitate și cele improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor
- (2) În zonele cu risc de inundații se amplasează lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- (3) Pe terenurile aflate în zona cu risc de inundabilitate se vor face demersurile necesare pentru stabilirea gradului de inundabilitate a terenului și obținerea de la AN Apele Române a unui aviz de amplasament, dacă este cazul.

2.2.2 Expunerea la riscuri antropice

- (1) Riscurile produse de om sunt extrem de variate, încadrându-se în general în două categorii – sociale (conflicte sociale, religioase, etnice etc) și generate de dezvoltarea economică modernă (interventia omului asupra propriului sau mediu antropic și asupra mediului natural; cele mai importante surse de risc antropic sunt reprezentate de industrie, transporturi, agricultura și comunitățile umane).
- (2) Riscuri antropice semnificative nu au fost semnalate pe raza Comunei Mărculești.

- (3) Prin prezentul regulament se interzice amplasarea unitatilor economice generatoare de riscuri tehnologice în intravilanul Comunei Mărculești. Amplasarea viitoare de unitati generatoare de riscuri tehnologice în afara intravilanului va putea fi eventual permisa numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal, incluzand Studiu de impact asupra mediului și analize de risc și numai cu condiția ca limita zonei periculoase generate de obiectivul respectiv sa fie în afara intravilanului comunei.
- (4) Prin propunerile cuprinse în PUG și Regulamentul local de urbanism aferent s-au luat masuri pentru o dezvoltare durabila – ce includ reducerea impactului negativ al activitatilor umane.
- (5) Conform *STUDIULUI PRIVIND CONDITIILE GEOTEHNICE și HIDROGEOLOGICE - RISCURI NATURALE* întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L, recomandările privind riscurile antropice sunt:
- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.
 - La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ale acolo unde aceste trasee au o densitate mare.
 - La autorizarea protectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.
- (6) Conform avizului nr. 213360 emis de SC Rețele Electrice Dobrogea SA zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice de pe teritoriul comunei Mărculești sunt după cum urmează:
- Pentru liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei (în cazul LEA 20kV existente, lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 24m). Lățimea zonei de protecție și de siguranță 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 stâlpilor și de proiecția de pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturile de transformare aeriene dotate cu echipament cu ulei, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m de la limita zonei de protecție.
 - Distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 0,4kV și partea carosabilă a drumului va fi de 7m, iar în cazul drumurilor stradale sau de utilitate distanța minimă de protecție va fi de 6m. În plan orizontal (apropiere) stâlpii LEA 0,4kV trebuie să rămână în afara zonei de protecția a drumului. Respectiv distanța în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă (fără să constituie traversare a LEA 0,4kV cu conductoare neizolate) și cea mai apropiată parte a locuințelor, va fi de 1m.
 - 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 extern al LEA 20kV la deviație maximă și limita amprizei drumului. Respectiv distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă (fără să constituie traversare a LEA 20kV) și cea mai apropiată parte a locuințelor, va fi de 3m.
- (7) Pentru fiecare construcție ce se va realiza pe viitor, se va solicita aviz de amplasament de la SC Rețele Electrice Dobrogea SA.

- (8) Conform aviz nr. AF0113499/11919/11343 din 27.08.2024 emis de S.C. Orange România S.A. prin documentele de urbanism emise pentru investițiile amplasate în vecinătatea infrastructurilor deținute de aceștia, li se va solicita avizul de amplasament.

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.
- (2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (4) Conform “Planului de compatibilitate teritorială SEVESO” elaborat în cadrul PUG “Municipiul Slobozia” zonele de impact ale obiectivului SEVESO “Combinatul chimic NITRAMONIA BC S.R.L.” localizat pe raza municipiului Slobozia afectează și UAT Mărculești. Mai exact, comuna se suprapune parțial cu Zona IV de impact (zonă efecte reversibile ERPG1/TEEL1 – acoperă o arie circulară cu raza de 11000 m) aferentă instalației de depozitare amoniac – tanc 2.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri cuprinse în zonele de impact ale obiectivului SEVESO mai sus menționat se va realiza în conformitate cu Planul de Compatibilitate Teritorială întocmit de către Comisia pentru stabilirea compatibilității teritoriale, conf. prevederilor Ordinului Ministerului Mediului nr. 3710/1212/99/2017 din 19 iulie 2017.
- (6) Amplasarea în intravilanul comunei a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (7) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.
- (9) În interiorul zonelor de risc determinate în condițiile legii, autorizarea este permisă în baza avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Ialomița

2.2.4 Apararea interesului public și facilități oferite proprietarilor

2.2.4.1 Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizării drumurilor publice și utilitatilor

- (1) Pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații

pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

- (2) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- (3) Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al comunei, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării strazilor.
- (4) Drumurile (=strazile) prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (3) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Marimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitare, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.

2.2.6 Terenuri cu interdicție temporară de construire

- (1) Pentru terenurile marcate conform plășei 3.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. în condițiile legii.
- (2) Interdicția temporară de construire este necesară deoarece arealele vizate constituie extinderi ale intravilanului existent, fiind necesară o planificare detaliată a dezvoltării viitoare.
- (3) Interdicția temporară de construire are ca scop:
 - asigurarea dezvoltării unitare și coerente a zonelor;
 - corelarea intervențiilor cu infrastructura tehnico-edilitară și de circulație;
 - garantarea accesului noilor comunități la dotări socio-culturale minimale;
 - stabilirea parametrilor urbanistici specifici zonei.
- (4) Interdicția temporară de construire se aplică tuturor lucrărilor care necesită autorizație de construire, fiind interzisă autorizarea directă a acestora.
- (5) La emiterea de Certificate de Urbanism pentru terenuri aflate în aceste zone, se va menționa obligativitatea elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. anterior emiterii autorizației de construire.

2.2.6.1 Condiții de elaborare P.U.Z.

- (1) Planurile urbanistice zonale vor ține cont de prescripțiile din cadrul Anexelor 6 și 7 ale prezentului regulament.

- (2) Planurile urbanistice zonale vor detalia cel puțin următoarele aspecte:
- organizarea funcțională a terenurilor;
 - regimul juridic și circulațiile;
 - regimul de înălțime și modul de amplasare al construcțiilor;
 - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
 - necesarul de spații verzi și parcaje;
 - echiparea tehnico-edilitară;
 - etapizarea dezvoltării.

2.2.6.2 Încetarea interdicției temporare de construire

- (1) Interdicția temporară de construire încetează la data intrării în vigoare a documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. aprobate, aferente zonelor vizate.
- (2) După aprobarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor acestuia și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

2.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1 Parcelarea/reparcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai multe loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.
- (2) Dacă reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții minime:
- Acces carosabil la drum public sau privat (vezi 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii)
 - Front la stradă minim admisibil pentru funcțiunea dorită
 - Suprafața minimă admisibilă pentru funcțiunea dorită.
 - Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
 - Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;
- (3) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de la alin. (2), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
- Parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
 - Parcela nu are destinația teren agricol, conform PUG.
 - Pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu, respectiv un Plan Urbanistic Zonal, avizat și aprobat conform legii.
- (4) Pentru zonele de extindere ale intravilanului, până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreaga comună, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorității de protecție a mediului.
- (5) După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

- (6) În afara condițiilor generale minimăle sus-mentionate exista condiții urbanistice valabile la nivelul întregii comune și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale.
- (7) Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerată parcelare doar divizarea unui lot în mai mult de două loturi iar pentru divizarea în două loturi se utilizează denumirea de dezmembrare.
- (8) În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh.max în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire
- (9) Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale. În sensul prezentului regulament reparcelările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite fata de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.
- (10) Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni (majoritar) construibile prin comasare și reparcelare.
- (11) Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.
- (12) Nu este considerată operațiune de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor din prezentul Regulament. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.
- (13) Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

2.3.2 Reguli referitoare la conformarea la teren

2.3.2.1 Reguli generale de modelare a terenului

- (1) Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (2) Sunt interzise orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine în afara cursului natural³ sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

³ Vezi art.604 Cod Civil

- (3) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei.
- (4) Prin modelare semnificativă se înțelege:
 - Realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a strazii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului
 - Ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 1,00m de limitele laterale/posterioare de proprietate
 - Ziduri de sprijin sau terasări (sapături terasate) pe limita de aliniament a parcelei sau în zona non-aedificandi dintre aliniamentul parcelelor și retragerea minimă de la aliniament a construcțiilor;
- (5) Zidurile de sprijin și terasările se pot realiza, în baza unui proiect de specialitate și în baza studiului geotehnic, numai în perimetrul permis potrivit alineatelor precedente; zidurile de sprijin și terasările vor fi realizate în trepte cu înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; de regula zidurile de sprijin vor fi imbracate în vegetație.
- (6) Prezentul articol nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice.

2.3.2.2 Reguli generale de conformare la teren

- (1) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului.
- (2) Pe terenurile cu pante de maxim 5% construcțiile pot fi așezate în orice poziție față de panta terenului.
- (3) Pe terenurile cu pante între 5% și 15% este recomandată amplasarea construcției cu lungimea pe linia de cea mai mare pantă.
- (4) Pe terenurile cu pantă mai mare de 15% este obligatorie amplasarea construcției cu latura lungă pe linia de cea mai mare pantă. Excepție pot face construcțiile care prin caracteristicile lor nu constituie bariere în curgerea naturală a apelor meteorice.

2.3.3 Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale din cadrul prezentului Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscrie explicit în prezentul regulament. Astfel, dacă regimul de înălțime permis este P+1E cu Hmax cornisă=7,0m, implicit se permit variante precum S+P+1E sau P+1E+M sau D+P+1E dacă se respectă înălțimea maximă permisă la streșină/cornisă.
- (3) Definiția pentru subsol, demisol, mansarda sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.
- (4) În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG construcțiile vor urma panta naturală a terenului iar înălțimea construcțiilor se raportează la panta naturală a terenului.
- (5) Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.
- (6) În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul zonei funcționale pe fațada orientată spre stradă.

(7) Ca regula generala înălțimea clădirilor nu va depasi distanța dintre fronturi.

2.3.4 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Igiena și confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale cat și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbreasca reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.
- (2) Prin prevederile prezentului regulament se urmărește respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilatie.
- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aiba în vedere indeplinirea următoarelor cerințe:
 - Asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
 - Asigurarea iluminatului natural
 - Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile inchise (confort psihologic)
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice (lacase de cult) sau programe de arhitectura (majoritatea construcțiilor)

2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior

2.3.5.1 Reguli generale privind aspectul exterior

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului construit/natural.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă⁴.
- (3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa 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.
- (4) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.
- (5) Clădirile noi vor ingloba în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spatiul public.
- (6) Se interzic interventiile asupra clădirilor de natura sa distruga unitatea construcției (de genul inlocuirii parțiale a acoperișului, vopsitorii parțiale etc) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (7) Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrala, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizica și siguranța populației si/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului construit și a spațiilor publice, sunt obligați să ia masuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor în condițiile asigurării coerentei lucrărilor de interventie asupra clădirii cu imaginea arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și pastrarea identitatii acesteia.

⁴ Potrivit Art. 32 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG 525/1996

(8) În vederea păstrării și ameliorării imaginii Comunei Mărculești:

- Se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești cu excepția cabinelor poartă integrate în împrejmuire sau în construcție provizorie
- Se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.
- Se recomandă aprobarea unui standard local⁵ pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal.
- Se interzice amplasarea construcțiilor provizorii pe domeniul public. Excepție de la această prevedere fac:
 - Ansamblurile de construcții provizorii modulate, cu amplasare reglementată, corespunzând standardului local
 - Chioșcuri de ziare și flori
 - Adăposturi pentru stații de transport public
 - Panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise potrivit regulamentului local de publicitate
 - Construcții provizorii tip cort, rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile

2.3.5.2 Volumetrie

- (1) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.
- (2) Volumul este limitat în mod expres în unele zone de locuințe; în zonele de risc la volumul maxim este determinat de limitarea dimensiunilor construcțiilor; în alte zone de locuințe, în scopul obținerii unei imagini generale armonioase, volumul poate fi limitat de volumul mediu al construcțiilor adiacente sau de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei sau poate fi limitat de lățimea maximă permisă a fațadei la stradă și de adâncimea maximă admisă a construcției
- (3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicatorii urbanistici se face conform legislației în vigoare.
- (5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicatorilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

⁵ Familie coerentă de obiecte utilitare (chioșcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi etc) de preferință personalizate pentru a contribui la identitatea localității, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei sau pentru o zonă particulară a acesteia (zonă centrală, zona de agrement)

2.3.5.3 Imagine arhitecturală; finisaje exterioare; culori

- (1) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- (2) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factura, fals artistice (exemple: balustri, colonete, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creează o imagine inadecvată locului.
- (3) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișă, brâuri, colonete, pilaștri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- (4) Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- (5) În vederea păstrării peisajului cultural local, alături de volumetria simplă a construcțiilor se va face apel la:
 - Utilizarea lemnului pentru împrejmuiri, tâmplărie, stâlpi, balustrade
 - Utilizarea unor elemente specifice: prispe, foișoare
 - Acoperisuri cu volumetrie simplă, în general în patru ape, cu pante între 25°-40°.
- (6) Pentru zona de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare.
- (7) În figura de mai jos este exemplificată o paletă de culori intense, admisă doar condiționat, potrivit alineatelor precedente.



- (8) Mai jos este ilustrată paleta culorilor tradiționale recomandată pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri.



- (9) Figura următoare constituie o exemplificare de paletă de culori pale pentru finisaje exterioare de suprafață, utilizabile alături de culorile tradiționale.



(10) Pentru invelitorile în panta:

- Se recomanda utilizarea materialelor traditionale sau a inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc)cu finisaj mat în gama de culori a finisajelor traditionale.

(11) Mai jos este prezentata paleta de culori exemplificativa pentru invelitori.

2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Aliniamentul este linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Această linie constituie limita prospectului drumurilor, dar și a împrejurii loturilor.
- (2) **Aliniamentul existent** este determinat de profilul actual al străzilor.
- (3) **Aliniamentul reglementat**, rezultă din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale strazilor propuse (în planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAȚIE.) si realinierele de parcele cu modificarea corespunzatoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (4) **In toate cazurile in care nu se specifica altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se refera la aliniamentul reglementat.**

2.4.1 Amplasarea față de aliniament

- (1) Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- (3) 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.
- (4) Amplasarea clădirilor se face:
 - Pe aliniament – amplasare necaracteristica pentru zona rurala din sudul tarii, intalnita doar ocazional în zona centrală și alte zone comerciale
 - Retrasa de la aliniament – regula caracteristica în primul rand zonelor de locuit și amplasarii altor funcțiuni protejate⁶.
- (5) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanței minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare

⁶ Vezi Glosar

și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.

2.4.1.1 Criterii de stabilire a regimului de aliniere

(1) Regula de amplasare fata de aliniament este data de:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regula calcanului
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare strada
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

2.4.1.2 Stabilirea regimului de aliniere pe strazi cu regim de construire predominant deschis

(1) Cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament. Insertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin următoare exceptii:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli etc) – daca nu intervine regula calcanului.
- In cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de cult) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant

(2) Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament . Ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament:

- In cazul strazilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)
- In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului (criteriu obligatoriu) daca nu intervine regula realinierii parcelelor
- In cazul în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun retrageri majorate (scoli etc) prevaleaza cerinta funcțională daca nu se incalca regula calcanului
- In cazul în care se stabilește o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare) – cu excepția funcțiunilor publice, la care se aplică alineatul precedent
- In cazul în care este posibila stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local daca nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regula retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice strazii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care inasa trebuie sa se incadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile
- În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat);

variante de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu încadrarea în limita minimă și maximă de retragere; varianta acceptată: stabilirea altei retrageri, care însă se încadrează în limitele retragerii minime și maxime admisibile, sau este justificată de specificul funcțiunii

2.4.1.3 Depășirea locală a limitei de retragere față de aliniament

- (1) Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- Terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - Pentru respectarea intimității, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei (excepție: în cazul cuplării construcțiilor, dacă una dintre construcții are balcoane/terase pe limita de proprietate, pentru coerența imaginii arhitecturale, se admite ca și noua construcție să aibă balcoane/terase pe aceeași limită dar cu amplasarea unor elemente de separație pentru respectarea intimității)
 - Bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

2.4.1.4 Depășirea aliniamentului

- (1) Depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă, cu excepția zonelor în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică și a altor funcțiuni care pot include terase, unde se admite amenajarea acestor terase cu depășirea aliniamentului reglementat cu următoarele condiții:
- Pe proprietatea privată se admit terase descoperite sau acoperite cu caracter provizoriu numai dacă nu stănesc vizibilitatea în intersecții sau circulația pietonală;
 - Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit capitoului

2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale

2.4.2.1 Banda de construibilitate și edificabilul

- (1) În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o bandă de construibilitate (vezi anexa 2-Glosar) în interiorul căreia se amplasează clădirile principale; în interiorul benzii de construibilitate regula calcanului are caracter imperativ.
- (2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de regulă amplasat la minim 5,00 m de limită de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de hotar o retragere a clădirilor de minim ½ din înălțimea la streșină/cornisă.
- (3) Anexele parter ale construcțiilor, cu înălțimea la streșină/cornisă maxim 3,0 m, care nu produc dezagregamente se pot amplasa în afara benzii de construibilitate.
- (4) Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limita laterală

2.4.2.2 Criteriile de stabilire a amplasarii construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare

- (1) Criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale și posterioara sunt:
- Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Condițiile de insorire
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- (2) Criteriile se aplica cumulativ.
- (3) Picatura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusive jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. Lipsa parazapezilor se admite (chiar dacă nu este recomandată) numai dacă distanța dintre streasina și hotar este de minim 0,50 m.
- (4) În zonele în care amplasarea clădirilor se poate face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.
- (5) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanțelor minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.

2.4.2.3 Regula calcanului și excepțiile sale

- (1) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fascia edificabilă este obligatorie alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesară o expertiză tehnică în condițiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, dacă nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).
- (2) Excepții de la regula calcanului:
- În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții
 - În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții:
 - Excepția de **incompatibilitate**:
 - Nu se cuplează construcții principale cu anexe, se cuplează construcții principale între ele și anexe între ele.
 - Nu se cuplează clădirile din categorii funcționale diferite, care s-ar stânjeni reciproc (exemple: nu se cuplează locuințe cu instituții publice cu reprezentabilitate sau adresabilitate ridicată, nu se cuplează locuințe sau instituții cu unități generatoare de zgomot, vibrații ș.a.). În cazul incompatibilității funcționale se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/ streășină a construcției dar nu mai puțin de 5,00 metri sau în baza unui PUD.
 - Excepția de **precaritate** (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desfiintare) se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite retragerea de la limita în discuție – poate fi

necesar un PUD care sa analizeze optiunile de amplasare relativa a construcțiilor.

2.4.2.4 Condițiile de însorire

- (1) În cazul locuințelor la stabilirea retragerilor este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă, pentru toate camerele de locuit, însorirea directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă⁷. Condiții de însorire sunt obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (invatamant, sanatate etc⁸).
- (2) Condiția de însorire este satisfăcută de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, altfel se va întocmi un studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

2.4.2.5 Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei

- (1) Circulația carosabilă în interiorul incintelor este necesară pe criterii funcționale și de protecție la incendiu.
- (2) Gabaritul circulației respective se stabilește potrivit cerințelor programului și normelor de protecție la incendiu. Lățimea liberă minimă pentru circulația în incintă va fi:
 - 3,0 m pentru circulația cu autoturisme
 - 3,50 m pentru circulația cu autovehicule de marfă cu tonaj redus
 - 4,0 m pentru accesul mijloacelor de intervenție la incendiu și pentru circulația cu vehicule de transport greu (autocamioane, autobuze)
- (3) În zonele cu regim de construire discontinuu retragerea construcției față de cel puțin una dintre limitele laterale va trebui să permită circulația carosabilă.
- (4) În incintele destinate locuințelor individuale se va asigura (în zona de retragere de la aliniament sau în zona de retragere laterală) cel puțin un loc de parcare.

2.4.2.6 Necesitatea separației funcționale

- (1) La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majorează potrivit reglementărilor specifice înscrise pe parcursul regulamentului sau potrivit unor reglementări speciale.
- (2) Retragerea clădirilor față de limita care reprezintă separația față de o funcțiune publică (inclusiv locaș de cult) sau un cimitir nu poate fi mai mică de 5,0 m.
- (3) Pentru inserțiile de spații de mică producție și servicii din zona de locuit se vor avea în vedere prevederile OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

2.4.2.7 Reglementările de protecție la incendiu

- (1) Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație (drumuri) necesare funcțional sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
- (2) Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 4,00 m lățime și 4,2 m înălțime.

⁷ Conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

⁸ Ibidem

- (3) Distanța minimă de siguranță între construcții supratere (civile, de producție și/sau depozitare), situate în aceeași incintă sau nu, se corelează cu nivelul de stabilitate la incendiu a construcțiilor.
- (4) Se vor respecta prevederile H.G.R. nr. 525/1996, modificată și completată cu H.G.R. nr. 855/2001, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și ale distanțelor dintre construcții în interiorul parcelelor).
- (5) În conformitate cu prevederile art. 2.2.2 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativul P118/9, se vor asigura distanțele de siguranță în vederea limitării propagării unui eventual incendiu față de construcțiile învecinate.
- (6) Se impune obligativitatea solicitării prin certificatele de urbanism emise de autoritatea publică locală :
 - A avizelor de securitate la incendiu pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile art.1, alin. (1) din H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art.30, alin(1) și (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată
 - A avizelor de protecție civilă pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile H.G. nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, coroborat cu prevederile art. 30, alin (1) și (3) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară

- (1) Construcțiile principale vor fi obligatoriu retrase de la limita posterioară.
- (2) Aliniamentul posterior (de fund de lot) este de minim 5,00 m de limită de fund a parcelelor.
- (3) Prin excepție de la articolele anterioare se permite micșorarea distanței minime doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, și numai în cazul menținerii folosinței actuale.
- (4) Pentru parcelele de colț nu există aliniament posterior.
- (5) Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limita posterioară.

2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) **Autorizarea executării construcțiilor** este permisă numai dacă există posibilități de **acces carosabil** la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal, conform destinației construcției⁹.
- (2) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- (3) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public

⁹Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clientilor) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice

pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

- (4) Prin „servitute de trecere” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.
- (5) Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat legal și urbanistic, respectiv:
- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF)
 - Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.
- (6) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimă de a avea o lățime de 3,00 m. Aceasta înseamnă că nicio parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,00 m¹⁰ cu 4,50 m înălțime liberă. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimă de lățime cu condiția obținerii avizului unității de pompieri dacă lungimea accesului depășește 100 m.
- (7) Regula minimă de la alineatul precedent nu se aplică în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele (sau drumurilor în coproprietate). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției
- (9) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (11) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (12) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (13) La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m, exclusiv zonele laterale de protecție.

¹⁰ Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementările de protecție la incendiu

2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor

2.6.1 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze, în toate zonele din interiorul intravilanului, acolo unde acestea exista.
- (4) În zonele de extindere a intravilanului, precum și în zonele de intravilan în care nu exista rețele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului de la Agenția de Mediu și Administrației Naționale 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.
- (5) În cazul adoptării soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :
 - Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică;
 - Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de preepurare;
- (6) 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 o dată 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.
- (7) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (8) Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane etc) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv astfel de surse.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Pentru reducerea cantității de deșeuri se recomandă compostarea deșeurilor menajere organice.
- (11) Pentru depozitarea gunoierului de grajd și a dejectiilor lichide se vor păstra distanțele sanitare și se vor respecta celelalte condiții prevăzute de reglementările în vigoare. Se recomandă tratarea dejectiilor prin compostare sau în instalații de biogaz.

2.6.2 Racordarea la rețelele edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

2.6.3 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică (prin programe europene, după caz), furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin master-plan/proiect tehnic/studiu de fezabilitate elaborat de primărie sau furnizorul de utilități.
- (2) Rețelele edilitare noi și extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.
- (3) Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran pe baza unui calendar ce va fi aprobat de Consiliul local și în baza unor proiecte coordonate.
- (4) Pentru realizarea unor instalații de alimentare cu apă se vor respecta prevederile Normativului N.P. 133/2013 privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților și STAS-urilor nr. 1343 și 1478, referitoare la asigurarea posibilităților de stingere a incendiilor din exterior, prin realizarea instalațiilor de hidranți stradali de incendiu.
- (5) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută 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.
- (6) Conform avizului nr. 213360 emis de SC Rețele Electrice Dobrogea SA zonele de protecție și siguranța ale capacităților energetice trebuie să fie conforme cu „Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranța aferente capacităților energetice - Revizia I ” din 2007 și cu Ordinul ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică în zonele nou lotizate, se va realiza conform ordinului ANRE 36 / 2019 cu modificările și completările ulterioare.

2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

- (1) Reglementările prezentului capitol se aplică parcelelor destinate locuințelor și funcțiunilor cu cerințe cvasi-similare. Pentru alte funcțiuni cerințele minime sunt expuse în cuprinsul regulamentului
- (2) Parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă pot deveni construibile prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

(3) Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>INSERTII în PARCELĂRI EXISTENTE</i>			
<i>front minim</i>	<i>cuplat</i>	<i>10 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 500 mp.</i>
	<i>izolat</i>	<i>12 metri</i>	
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>400 mp*</i>	
	<i>izolat</i>	<i>500 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 1 Conditii minime de constructibilitate în parcelarul existent

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
<i>PARCELĂRI/REPARCELĂRI</i>			
<i>front minim</i>	<i>Cuplat, izolat</i>	<i>12 metri</i>	<i>in zone fara canalizare menajera și pentru admiterea grajdurilor anexa suprafata minimă a parcelei se majoreaza la 800 mp.</i>
<i>suprafața minimă</i>	<i>cuplat</i>	<i>400 mp*</i>	
	<i>izolat</i>	<i>600 mp*</i>	
<i>raport între lățimea și adâncimea parcelei</i>	<i>cel puțin egal / maxim 1/5</i>		

Tabelul 2 Parcelări/reparcelări - conditii minime de constructibilitate

(4) Prin excepție, parcelele cu suprafața și/sau deschiderea sub limita minimă sunt construibile doar pentru lucrări de consolidare, reconstruire, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la împrejurimi, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, a suprafeței desfășurate precum și a regimului de înălțime existente, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare.

2.8 Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.8.1 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
- (3) Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;
- (4) Se recomandă amenajarea de parcuri pentru biciclete în zona centrală/zonelor cu concentrare de dotari publice.

2.8.1.1 Cerinte minime de spatii de parcare pe raza Comunei Mărculești

- (1) Construcții administrative, birouri;
 - Cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
 - Locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - Un spor de 30% pentru vizitatori

- Atunci cand construcțiile cuprind sali de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare.
- (2) Construcții financiar-bancare;
- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfasurată și un spor de 50% pentru clienți
 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- (3) Construcții comerciale;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - Un loc de parcare la 75 mp suprafață comercială desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață comercială desfasurată;
 - Un loc de parcare la 50 mp suprafață comercială desfasurată a construcției pentru unități comerciale de peste între 400 și 2000 mp suprafață comercială desfasurată.
 - Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață comercială desfasurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (4) Construcții de cult;
- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
 - Norma orientativă: 1 loc parcare/50 persoane.
- (5) Construcții culturale;
- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - Pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - Pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 10 locuri în sală.
- (6) Construcții de învățământ;
- Grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare și locuri de parcare pentru vizitatori în proporție de 10% din numărul de locuri din tabără
- (7) Construcții de sănătate;
- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - Pentru instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - Pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

(8) Construcții sportive;

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - Pentru săli de sport, săli de antrenament, un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;
 - Pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 124 locuri de parcare pentru autocare.

(9) Construcții și amenajări de agrement;

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului (două locuri).

(10) 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, minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 2 locuri de cazare.

(11) Construcții de locuințe;

- Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - Câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp cu lot propriu
 - Câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp cu lot propriu
- La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adăuga în supliment de 10% pentru vizitatori

(12) Construcții industriale;

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - Activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

(14) Se recomandă amenajarea parcajelor la sol pentru autoturisme în sistem de parcaje ecologice. Parcarea ecologică se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

(15) Tipuri de materiale utilizate la realizarea parcurilor ecologice:

- **Pavajul permeabil** – îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Permit umplerea golurilor cu pietris/criblura sau cu gazon.
- **Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de beton sau plastic rigid, umplute cu pietris sau vegetație.
- **Betonul poros** – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale
- Sistemele de pavaje ecologice permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietris care acționează ca un filtru.

2.8.2 Spații verzi

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor specifice pe zone și subzone funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Se recomandă ca plantarea spațiilor verzi să se facă în proporție de minim 80% cu specii locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (3) În baza Convenției privind Diversitatea biologică ratificată prin Legea 58/1994 la plantarea spațiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; excepții de la această regulă se admit numai în baza unui aviz de specialitate, potrivit legislației în vigoare
- (4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale
- (5) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori dacă prospectul permite amplasarea de spații verzi de aliniament.
- (6) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (7) Perdelele forestiere de protecție vor avea o lățime minimă de 10,0 m.

2.8.2.1 Procente minime de spații verzi pe funcțiuni obligatoriu de asigurat în incinte pe raza Comunei Mărculești

- (1) Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul Zonelor funcționale; în cazul în care în cadrul Zonelor funcționale sunt specificate procente mai mari de spații verzi se aplică prevederile specifice.
- (2) Construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare
 - Minim 25%
- (3) Construcții comerciale
 - Minim 25%
- (4) Construcții de cult
 - Minim 30%
- (5) Construcții culturale
 - Sali de expoziții, reuniuni, muzee, biblioteci etc. : minim 25%

- Celelalte categorii de construcții culturale : minim 30%
- (6) Construcții de învățământ - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei;
- (7) Construcții de sanătate - spațiile verzi amenajate vor reprezenta minim 25% din suprafața incintei;
- (8) Construcții sportive- minim 30% din suprafața incintei;
- (9) Construcții și amenajări de agrement, construcții pentru turism/agroturism- minim 25% din suprafața incintei;
- (10) Construcții de locuințe- spațiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, livada, vie) vor reprezenta minim 40% din suprafața incintei
- (11) Construcții industriale și de depozitare- minim 25% din suprafața incintei, de regula perimetral

2.8.3 Împrejmuiri

- (1) Pentru coerența imaginii de ansamblu, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente iar soclul va respecta înălțimea soclurilor împrejmuirilor adiacente, dacă prevederile specifice funcțiunilor nu prevăd altminteri.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

2.8.3.1 Zona de locuit și funcțiuni complementare

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, în zona de locuințe individuale, înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.2 Servicii publice și spații comerciale

- (1) În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard și separate de spațiul public cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) În cazul în care funcțiunea impune măsuri de protecție se pot admite împrejmuirile înalte orientate spre spațiul public vor avea înălțimea minimă de 1,50 m și înălțimea maximă de 1,80 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

2.8.3.3 Zone de producție și alte zone din intravilan

- (1) Față de împrejmuirile înalte prevăzute la punctul Servicii publice și spații se admit supraînălțări transparente cu rol de protecție până la înălțimea de 2,50 m.

2.9 Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

2.9.1 Amenajarea spațiului public

- (1) Lucrările de înființare, extindere, modernizare sau reabilitare a spațiilor publice vor fi executate pe baza unor proiecte complexe de specialitate, care vor aborda toate aspectele relevante, în funcție de destinația și specificul fiecărui spațiu.
- (2) Pentru spațiile publice destinate circulației (căi de comunicație) se va acorda o prioritate dezvoltării infrastructurii pentru deplasările velo și pentru amenajarea spațiilor și facilităților destinate bicicliștilor, precum și promovării modalităților de deplasare pe velociped. În același timp, se va asigura o reglementare eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, precum și organizarea mobilierului urban și a vegetației. În proiectele de specialitate se va ține cont de profilele propuse prin prezentul PUG (planșa 3.3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAȚIE).
- (3) Se recomandă aprobarea unui standard local personalizat, în cadrul consiliului local, pentru adăposturi de transport public, chioșcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal, etc.

2.9.2 Utilizarea spațiului public

- (1) Amplasarea construcțiilor pe spațiul public, precum chioșcuri de ziare și flori, adăposturi pentru stații de transport public, panouri publicitare și alte sisteme publicitare permise, construcții provizorii tip rulotă mobilă, standuri mobile, chioșcuri mobile, se va face în următoarele condiții:
 - să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale, velo sau auto
 - să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului și să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație
 - să respecte imaginea arhitecturală a zonei adiacente și caracterul zonei, păstrând identitatea acesteia
 - să fie asigurat racordul la rețele publice, dacă este nevoie de utilități pentru a funcționa
- (2) Organizarea pe spațiul public a evenimentelor sezoniere, cu ocazia sărbătorilor și /sau alte momente publice importante, se va face în următoarele condiții:
 - să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale, velo sau auto
 - să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului și să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație
 - să fie asigurat racordul la rețele publice, dacă este nevoie de utilități pentru a funcționa

2.9.3 Publicitatea în spațiul public

- (1) Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:
 - să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.
 - să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.
 - să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. În general se recomandă, de câte ori este posibil, evitarea amplasării unor panouri publicitare independente.

- (2) Pentru amplasarea sistemelor publicitare trebuie avută în vedere și respectată *Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*, cu modificările ulterioare sau a Regulamentelor aprobate la nivelul Consiliilor Locale cu privire la organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate.

3 PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regulamentul este alcătuit pentru zone și subzone funcționale.

Prezentul capitol detaliază prescripțiile specifice fiecărei subzone din cadrul unei zone funcționale.

C (ZF07) – ZONĂ CENTRALĂ

- **C1 (ZF07_1)** - Subzonă centrală
- **C1_p (ZF07_1_ZRS05)** - Subzonă centrală aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

M (ZF08) – ZONĂ MIXTĂ

- **M1 (ZF08_1)** - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț
- **M1_p (ZF08_1_ZRS05)** - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț aflată în aria de protecție a monumentelor istorice
- **M2 (ZF08_2)** - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe

IS (ZF09) – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

- **IS1 (ZF09_1)** - Subzonă echipamente publice în domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț
- **IS2 (ZF09_2)** - Subzonă construcții pentru culte
- **IS2_m (ZF09_2_M)** - Subzonă construcții pentru culte clasate ca monumente istorice
- **IS3 (ZF09_3)** - Subzonă construcții pentru învățământ
- **IS4 (ZF09_4)** - Subzonă construcții pentru sănătate și servicii sociale
- **IS5 (ZF09_5)** - Subzonă construcții pentru cultură

L (ZF11) – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- **L1 (ZF11_1)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare
- **L1_p (ZF11_1_ZRS05)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare aflată în aria de protecție a monumentelor istorice
- **L2 (ZF11_2)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei
- **L2_p (ZF11_2_ZRS05)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei, aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

A (ZF04) – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE

- **A1 (ZF04_1)** - Subzonă unități agrozootehnice
- **A2 (ZF04_2)** - Subzonă unități agrozootehnice ce conține construcții valoroase neclasate, aflate în pericol

ID (ZF12) – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- **ID1 (ZF12_1)** - Subzonă unități industriale și de depozitare

V (ZF14) – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- **V1 (ZF14_1)** - Subzonă spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată
- **V2 (ZF14_2)** - Subzonă spații verzi pentru agrement și sport

URBAN OPEN G.I.S.

PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA MĂRCULEȘTI

Regulament Local

de Urbanism

P (ZF18) – ZONĂ TERENURI DE MICI DIMENSIUNI, OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI DE CURȚILE AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE, DISPUSE IZOLAT

- **P1 (ZF18_1)** - Subzonă canton silvic

DS (ZF15) – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- **DS1 (ZF15_1)** - Subzonă cu destinație specială

CC (ZF06) – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

- **CR (ZF06_1)** - Subzonă căi de comunicație rutieră

G (ZF13) – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

- **G1 (ZF13_1)** - Subzonă cimitire
- **G2 (ZF13_2)** - Subzonă echipare tehnico-edilitară

EX1 (ZF03) – ZONĂ TERENURI AGRICOLE

EX2 (ZF01) – ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

EX3 (ZF02) – ZONĂ FOND FORESTIER

EX4 (ZF17) – ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE

Fiecare dintre zonele și subzonele de mai sus fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

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

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

Articolul 7- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8- Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10- Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor;

Articolul 11- Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12- Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13- Spații libere și spații plantate;

Articolul 14- Împrejmuiuri;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15- Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

URBAN OPEN G.I.S.
PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA MĂRCULEȘTI

Regulament Local

de **Urbanism**

3.1 C (ZF07) - ZONĂ CENTRALĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Pentru comuna Mărculești a fost stabilită prin prezentul regulament de urbanism o zonă centrală, în satul Mărculești, amplasată în zona care istoric constituie vatra localității.

Zona centrală C (ZF07) cuprinde zona de concentrare a principalelor echipamente publice care servesc comuna: primăria, postul de poliție, căminul cultural, o școală, o grădiniță, un dispensar uman cu cabinete medicale, două parcuri, o biserică, servicii comerciale, precum și locuințe.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **C1 (ZF07_1)** - Subzonă centrală
- **C1_p (ZF07_1_ZRS05)** – Subzonă centrală aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

3.1.1 C1 (ZF07_1) – Subzonă centrală

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona centrală a comunei Mărculești, amplasată în satul Mărculești.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Primărie, Poliție locală, Școală, serviciul de evidență a persoanei
 - Unități de intervenție în situații de urgență,
 - Puncte de informare,
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - Sedii ale unor companii și firme;
 - Clădiri mici de birouri
 - Sedii de bănci, fonduri de investitii
 - Sedii societati financiare nebankare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - Sedii societăți de asigurari, brokeraj
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp
 - Magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
 - Servicii cu acces public
 - Servicii profesionale
 - Servicii manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică
 - Structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;
 - Lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))
 - Învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
 - Învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și cantine aferente

- Spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- Dispensare medicale; centre de permanență
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- Laboratoare medicale
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Centre de asistență socială
- Cămine culturale;
- Muzee; case memoriale;
- Expoziții;
- Biblioteci/mediateci deschise publicului;
- Cluburi;
- Săli de întruniri
- Alimentație publică: cantină, catering, restaurant, bistro, patiserie, cafea, etc
- Construcții destinate sportului și agrementului:
 - Sala de sport
 - Bazin de înot acoperit
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Centre Spa
 - Alte spații închise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate
- Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - Locuințe individuale clasice
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagregamente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate

- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția sa se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comună (numai activități compatibile cu zona centrală)
- Mică producție manufacturieră cu condiția sa fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiția sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția sa fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția sa se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- Anexe ce produc dezagremente (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- În cazul locuințelor individuale (inclusiv cele care includ spații pentru profesii liberale și cele care includ spații comerciale ce ocupă maxim 100 mp), se va respecta capitolul **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor se va face retrasă de la aliniament cu respectarea regulilor generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Retrageră minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retrageră maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
- Pentru echipamentele publice retrageră minimă de la aliniament va fi de 6,0 metri, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;

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

Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară se va realiza conform capitolelor 2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale și 2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară, cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retrageră față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Locuințe:

- Retrageră față de limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streasină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult.

- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică sau o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează de izolat;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind înșorirea¹¹, caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de înșorire.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

Construcții cu alte utilizări decât cele publice:

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de înșorire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de înșorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

¹¹De exemplu clădiri de învățământ

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**
- Locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Culorile de accent vor putea reprezenta maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35%, pentru locuințe individuale
- POT maxim = 25%, pentru construcții de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial
- POT maxim = 40%, pentru lăcașuri de cult, pentru săli de sport, internate, cantine și afterschool-uri aferente construcțiilor de învățământ, și pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale
- POT maxim = 50%, pentru restul funcțiunilor permise

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

- CUT maxim = 0.7 mp ADC / mp teren, pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E

- CUT maxim = 0.9 mp ADC / mp teren, pentru pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E+M
- CUT maxim = 0.8 mp ADC / mp teren, pentru lăcașuri de cult
- CUT maxim = 0.5 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ preșcolar
- CUT maxim = 1.60 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ școlar și gimnazial
- CUT maxim = 1.20 mp ADC / mp teren, pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale
- CUT maxim = 1.50 mp ADC / mp teren, pentru restul funcțiunilor permise

3.1.2 C1_p (ZF07_1_ZRS05) - Subzonă centrală aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Porțiunea din zona centrală a comunei Mărculești, localizată în satul Mărculești, cuprinsă în aria de protecție a monumentului istoric *BISERICA "SF. NICOLAE" cod LMI IL-I-m-B-14147*

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor din această zonă se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Primărie, Poliție, Școală, serviciul de evidență a persoanei
 - Unități de intervenție în situații de urgență
 - Puncte de informare
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități
 - Sedii ale unor companii și firme
 - Clădiri mici de birouri
 - Sedii de bănci, fonduri de investitii
 - Sedii societati financiare nebankare (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc)
 - Sedii societăți de asigurari, brokeraj
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scom<400 mp
 - Magazin general sau supermarket cu Scom<1500 mp
 - Servicii cu acces public
 - Servicii profesionale
 - Servicii manufacturiere în spații închise
 - Alimentație publică
 - Structuri de cazare: hotel, apart-hotel, hostel, pensiuni;

- Lăcașuri de cult, sedii administrative ale cultelor religioase (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))
- Învățământ cu rază de servire comunală: creșe, grădinițe, școli, afterschool
- Învățământ cu rază de servire intercomunală: licee, învățământ vocațional cu cămine și cantine aferente
- Spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- Dispensare medicale; centre de permanență
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice
- Laboratoare medicale
- Farmacii și puncte farmaceutice
- Centre de asistență socială
- Cămine culturale
- Muze; case memoriale
- Expoziții
- Biblioteci/mediateci deschise publicului
- Cluburi
- Săli de întruniri
- Alimentație publică: cantină, catering, restaurant, bistro, patiserie, cafenea, etc
- Construcții destinate sportului și agrementului:
 - Sala de sport
 - Bazin de înot acoperit
 - Bowling, popicarie, săli de jocuri
 - Centre Spa
 - Alte spatii inchise destinate activităților fizice și agrementului
- Amenajări:
 - Parcaje
 - Spații libere pietonale
 - Spații plantate
- Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea)
 - Locuințe individuale clasice
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Mică producție manufacturieră cu condiția sa fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiția sa fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))

- Localuri noi de alimentare publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație locuințe de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat sau care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- Orice utilizări ce produc dezagregări sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți, utilizări care presupun trafic greu)
- Anexe ce produc dezagregări (precum anexe pentru creșterea animalelor de producție)
- Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale, chioșcurilor și tonetelor executate pe bază de standard local aprobat
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente
- Loturile rezultate în urma comasării sau dezmembrării devin construibile doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificările sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului
- Pentru construcțiile amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului

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

- Se vor respecta retragerile existente

- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**
- Locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M în cazul locuințelor, respectiv P+2E în cazul celorlalte activități

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică

- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 **Spații verzi** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35%, pentru locuințe individuale
- POT maxim = 25%, pentru construcții de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial
- POT maxim = 40%, pentru lăcașuri de cult, pentru săli de sport, internate, cantine și afterschool-uri aferente construcțiilor de învățământ, și pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale
- POT maxim = 50%, pentru restul funcțiunilor permise

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

- CUT maxim = 0.7 mp ADC / mp teren, pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E
- CUT maxim = 0.9 mp ADC / mp teren, pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E+M
- CUT maxim = 0.8 mp ADC / mp teren, pentru lăcașuri de cult
- CUT maxim = 0.5 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ preșcolar
- CUT maxim = 1.60 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ școlar și gimnazial
- CUT maxim = 1.20 mp ADC / mp teren, pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale
- CUT maxim = 1.50 mp ADC / mp teren, pentru restul funcțiunilor permise

3.2 **M (ZF08) – ZONĂ MIXTĂ**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona mixta este definită în general ca zona de conversie funcțională, de regula din locuire în funcțiuni din sectorul terțiar (servicii). Datorită realizării treptate și parțială a conversiei rezulta o mixitate funcțională care da caracterul particular al zonei.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **M1 (ZF08_1)** - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț
- **M1_p (ZF08_1_ZRS05)** - Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

- **M2 (ZF08_2)** – Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe

3.2.1 **M1 (ZF08_1) – Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona de locuințe individuale cu sau fără spații cu altă destinație, înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime de maxim P- P+2E.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități;
 - Unități de intervenție în situații de urgență;
 - Puncte de informare;
 - Sedii ale unor companii și firme;
 - Clădiri de birouri;
 - Oficii poștale;
 - Sedii de bănci, fonduri de investiții;
 - Sedii societăți financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc);
 - Sedii societăți de asigurări, brokeraj;
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scon<400 mp;
 - Servicii cu acces public;
 - Servicii profesionale;
 - Servicii manufacturiere în spații închise;
 - Alimentație publică;
 - Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
 - Laboratoare medicale;
 - Farmacii și puncte farmaceutice;
- Locuințe individuale:
 - Cu parter special care includ spații pentru profesii libere;
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea);
 - Locuințe individuale clasice;
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul

regulament. În cazul mansardarilor, suprafața a nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$).

- Anexe ale locuințelor cu condiția să nu producă dezagremente și să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):
 - Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole (pățul, fânar etc) amplasate conform reglementărilor sanitare și de protecție la incendiu, de regulă în afara benzii de construibilitate
 - Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. **2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Construcții și amenajări din domeniul gospodăriei comunale cu condiția să se asigure, după caz, distanțele de protecție față de vecinătăți:
 - Hală agroalimentară
 - Piețe volante
 - Târg periodic
 - Sedii ale întreprinderilor de gospodărie comună (numai activități compatibile cu zona de locuire)
- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Benzinării cu condiția să nu depășească 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiția să nu depășească 3 posturi, precum și să soluționeze integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- Orice utilizări ce produc dezagremente sau de natură să deprecieze zona
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 metri**;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**;
- Pentru amplasarea de locuințe individuale se vor respecta prescripțiile capitolului **2.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face în condițiile capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele precizări:
 - Pentru echipamentele publice și pentru utilizările care atrag un flux important de vizitatori retragerea minimă va fi de 6,0 m, în cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament sau pe aliniament, în cazul regimul de aliniere dominant este la aliniament (vezi și condiționările specifice de la **IS**);
 - Pentru locuințe retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament; excepție fac construcțiile amplasate la drumurile clasificate la care se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;
 - La amplasarea construcțiilor noi în lungul DJ, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele față de DJ, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - Zonele intersecțiilor DJ cu străzile laterale principale și drumurile clasificate, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurării vizibilității;

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolele **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 5.00 metri

- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite iesirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Locuințe :

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însoțire nu impun mai mult.
- Retragera minimă față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică, va fi de minim 5,0 m.

Clădiri publice:

- Clădirile publice se amplasează izolat;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Distanțele prevăzute la alineatul precedent se majorează în cazul în care clădirea propusă sau clădirea de pe parcela adiacentă au funcțiunea de locuire sau altă funcțiune cu reglementări specifice privind însoțirea¹², caz în care distanțele de amplasare față de construcțiile de pe parcela adiacentă vor fi egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte iar o eventuală reducere a acestei distanțe până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă se justifică prin studiu de însoțire.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m cu condiția ca distanța față de construcția de pe parcela adiacentă să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însoțire

¹²De exemplu clădiri de învățământ

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități (vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**).
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă la streșină 7,00 metri (P+1E)
- Pentru locuințe se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta
- Pentru celelalte funcțiuni permise: înălțimea maximă admisibilă admisă la streșină 12,00 metri(P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agentiei de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 Spații verzi

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 Împrejmuiri

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- Pentru înălțimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren
- Pentru înălțimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Pentru înălțimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

3.2.2 M1_p (ZF08_1_ZRS05) – Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comert aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona de locuinte individuale cu sau fara spatii cu alta destinatie, inglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime de maxim P- P+2E, aflate în aria de protecție a monumentului istoric *BISERICA "SF. NICOLAE" cod LMI IL-I-m-B-14147*

Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor din această zonă se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice:
 - Sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei sau altor autorități;
 - Unități de intervenție în situații de urgență;
 - Puncte de informare;
 - Sedii ale unor companii și firme;
 - Clădiri de birouri;
 - Oficii poștale;

- Sedii de bănci, fonduri de investiții;
- Sedii societăți financiare nebancale (de credit, de leasing, amanet, cooperative de credit, case de ajutor reciproc etc);
- Sedii societăți de asigurări, brokeraj;
- Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scon<400 mp;
- Servicii cu acces public;
- Servicii profesionale;
- Servicii manufacturiere în spații închise;
- Alimentație publică;
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;
- Laboratoare medicale;
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Locuințe individuale:
 - Cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
 - Care includ la parter spații comerciale (și de servicii sau activități manufacturiere compatibile cu locuirea);
 - Locuințe individuale clasice;
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele
- Lacasuri de cult noi cu condiția să fie amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2))
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2
- Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente
- Loturile rezultate în urma comasării sau dezmebrării devin construibile doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului
- Pentru construcțiile amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolele **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități (vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**).
- Locurile de parcare pentru personal și cele pentru locatari se vor asigura obligatoriu în incinta proprie

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru terenurile ocupate de clădiri se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M (pentru locuințe) sau P+2E pentru celelalte funcțiuni
- Pentru terenurile libere de construcții se va respecta înălțimea de P+1E (pentru locuințe) sau P+2E (pentru celelalte funcțiuni)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 45 %

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

- Pentru înălțimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren
- Pentru înălțimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren
- Pentru înălțimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

3.2.3 M2 (ZF08_2) – Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Servicii și echipamente publice:
 - Clădiri de birouri având Scon<400 mp;
 - Comerț en detail: comerț alimentar și nealimentar având Scon<400 mp,
 - Servicii cu acces public;
 - Servicii profesionale;
 - Servicii manufacturiere în spații închise;
 - Spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber,
 - Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici,
 - Cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie și recuperare medicală, cabinete stomatologice etc;
 - Farmacii și puncte farmaceutice.
- Spații verzi pentru agrement și sport
 - Spații plantate amenajate;
 - Parcuri, scuaruri;
 - Locuri de joacă pentru copii;
 - Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comuna sau proiecte specifice;
 - Terenuri de sport;
 - Tribune pentru spectatori;
 - Construcții pentru activități sportive,
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Amenajări:
 - Parcaje;
 - Spații libere pietonale;
 - Spații plantate.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După

dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate;

- Mică producție manufacturieră cu condiția să fie compatibilă cu amplasamentul: nepoluantă, de preferat vizitabilă, atractivă din punct de vedere turistic, obligatoriu înglobând spații de vânzare, care nu generează transporturi grele;
- Localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, unități de ocrotire a minorilor și unități de învățământ pentru minori;
- Unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate cu condiția să se amplaseze la minim 100 m de unități de ocrotirea minorilor și unități de învățământ pentru minori;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Orice utilizări care pot produce dezagregamente datorită specificului activității;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, sau orice altă natură;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- În cazul construcțiilor destinate pentru servicii și echipamente publice, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **15.00 m**;
- 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**;
- Pentru restul funcțiunilor și amenajările admise nu se impun suprafețe și fronturi minime ,
- 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face conform capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** și studiilor de specialitate întocmite conform legii, cu următoarele precizări:
 - Amplasarea clădirilor se va face numai retras de la aliniament cu minim 5,00 m ;
 - La amplasarea construcțiilor noi în lungul DJ, se vor respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție, precum și distanțele față de DJ, în conformitate cu legislația în vigoare;

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

- Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolele **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară**, și ale studiilor de specialitate întocmite conform legii, cu următoarea precizare:
 - Clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri dacă normele de protecție la incendiu nu prevăd mai mult .

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- 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 6,00 m; construcțiile cu funcțiuni compatibile se pot cupla.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**;
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare etc) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă $H_{max} = 4,0$ m;
- Excepții fac instalațiile și sălile de sport, care se subordonează normativelor arhitecturale specifice pentru săli de sport;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor;
- Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatadă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**;
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică;
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat;
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru toate funcțiunile permise, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în proporție de minimum 30% din suprafața terenului;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi**;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**;
- Gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente și vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordură în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;
- Împrejmuirile terenurilor de sport vor avea înălțimi determinate de cerințe funcționale.
- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30%

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

- CUT maxim = 0,3 mp ADC /mp teren

3.3 IS (ZF09) – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în zona centrală **C (ZF07)** dar și diseminate în zonele de locuit sau zonele mixte.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **IS1 (ZF09_1)** - Subzonă echipamente publice în domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț
- **IS2 (ZF09_2)** - Subzonă construcții pentru culte
- **IS2_m (ZF09_2_M)** - Subzonă construcții pentru culte clasate ca monumente istorice
- **IS3 (ZF09_3)** - Subzonă construcții pentru învățământ
- **IS4 (ZF09_4)** - Subzonă construcții pentru sănătate și servicii sociale
- **IS5 (ZF09_5)** - Subzonă construcții pentru cultură

De regulă este permisă conversia funcțională între categoriile IS (ZF09) pentru echipamente cu raza de servire similară și care au relație similară cu vecinătatea imediată (nu există incompatibilități cu vecinătatea).

3.3.1 IS1 (ZF09_1) - Subzonă echipamente publice în domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Echipamente publice din domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț, amplasate în zona centrală **C (ZF07)** sau dispersate în teritoriul comunei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice: Primărie, Consiliu local, Poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc);
- Sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare;
- Servicii sociale și colective;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț cu amanuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice;
- Alimentație publică;
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, cabinete stomatologice;

- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigentelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Benzinării cu condiția să nu depășească 4 pompe
- Vulcanizări, spălătorii auto cu condiția să nu depășească 3 posturi precum și care soluționează integral în incintă spațiile de staționare și manevră auto
- Alte funcțiuni, cu condiția elaborării unei documentații de tip PUZ, avizată și aprobată conform legii
- Structuri de primire turistică cu condiția să nu depășească 20 locuri de cazare
- Comerț cu amănuntul în unități de dimensiuni medii tip magazin general sau supermarket cu condiția ca suprafața să se încadreze între 400 mp și 1500 mp
- Magazin materiale de construcții (exclus materiale în vrac) cu condiția ca Scom să nu depășească 400 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:
 - Clădirile existente pe parcelele adiacente sunt dispuse la aliniament
 - Clădirile propuse nu creează aglomerație de persoane
 - Nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc)
- Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m și maxim 10,0 m;
- Retragera în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10,0 m
- În cazul existenței în banda de construibilitate a calcanelor există obligația realizării clădirii noi astfel încât să acopere calcanele vizibile din circulația publică.

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

- Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale și cap. 2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară cu următoarele precizări:
 - Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.
 - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
 - Se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;
 - Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de insorire.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **Parcaje**.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maxima admisibilă la streșină 12,00 metri (P+2E); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admit culori de accent care să reprezinte maxim 15% din suprafața fiecărei fațade.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat. se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru 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 ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- 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 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul **Împrejmuiri**
- Gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.8.3 **Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %

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

- CUT maxim = 1,5 mpACD/mp teren

3.3.2 IS2 (ZF09_2) - Subzonă construcții pentru culte

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Echipamente publice din domeniul practicării și administrării cultelor religioase, amplasate în zona centrală **C (ZF07)** sau dispersate în teritoriul comunei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult;
- Locuințe de serviciu (case parohiale);
- Capele (lăcașuri de cult de capacitate redusă – care necesită maxim 5 locuri de parcare);
- Se admit anexe (pentru: arderea lumânărilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc);
- Mobilier stradal;
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor;
 - Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult;
- Se admit, cu condiția reglementării pe bază de PUD:
 - Lăcașuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare)
 - Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.
 - Alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare:
 - Administrație (ex.: protopopie)
 - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
 - Construcții de cultura
 - Construcții de învățământ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru lacasurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 16.00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Amplasarea lacasurilor de cult și a serviciilor cu adresabilitate mare se va face retrasă de la aliniament cu minim 6,00 m;
- Pentru alte utilizări se va respecta retragerea caracteristică străzii, fiind de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă recomandată este de 10,0 m de la aliniament;
- La construcțiile amplasate la drumurile clasificate (DJ, DC) se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- 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 metri;
- Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Clădirile care nu au funcțiuni care creează aglomerație se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;

- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Cuplarea la calcan se realizeaza între clădiri de aceeași categorie (se cupleaza clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor funcționale;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m; distanța minimă recomandată în cazul unei biserici ortodoxe este de 10,0 m.
- Pentru alte utilizări se aplică: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lacasurile noi, aceasta se stabilește ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc)
- Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 10,00 metri;
- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiuri**
- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%

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

- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 0,8 mp ADC/mp teren

3.3.3 IS2_m (ZF09_2_M) - Subzonă construcții pentru culte clasate ca monumente istorice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona Bisericii "Sf. Nicolae" clasată ca monument istoric, înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015 cu codul IL-II-m-B-14147.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor din această zonă se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașuri de cult
- Locuințe de serviciu (case parohiale)
- Capele (lăcașuri de cult de capacitate redusă – care necesită maxim 5 locuri de parcare)

- Se admit anexe (pentru: arderea lumânarilor, vânzare de materiale specifice, garaje, depozitare etc)
- Mobilier stradal
- Parcaje
- Spații libere pietonale
- Spații plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alimentație publică (cantină) - se poate amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - Admite accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 și care poate produce astfel disconfort locuitorilor
 - Produce un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de cult
- Se admit, cu condiția reglementării pe bază de PUD:
 - Lăcașuri de cult de capacitate mare (care necesită minim 10 locuri de parcare)
 - Ansambluri multifuncționale, incluzând, alături de lăcașuri de cult, clădiri administrative, locuințe pentru pelerini etc.
 - Alte echipamente publice, care necesită mai mult de 10 locuri de parcare:
 - Administrație (ex.: protopopie)
 - Construcții de sănătate și servicii sociale (inclusiv cantine pentru saraci, azile)
 - Construcții de cultura
 - Construcții de învățământ

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru construcțiile amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului

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

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre un lăcaș de cult și alte construcții de pe aceeași parcelă nu va fi mai mică de 6,0 m;
- Pentru alte utilizări se aplică: în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimile existente
- Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 7,00 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**
- Se admite pictura exterioară a lăcașului de cult dacă acest lucru corespunde specificului cultului

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu ingropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 **Spații verzi** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**
- Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se vor păstra obligatoriu valorile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel

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

- Se vor păstra obligatoriu valorile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel

3.3.4 IS3 (ZF09_3) - Subzonă construcții pentru învățământ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona construcțiilor, de regula cu clădiri de maxim P+2E, în zona centrală C (ZF07) sau diseminate în comuna, destinate educației.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Creșe;
- Grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- Școli;
- Afterschool;
- Licee;
- Școli postliceale;
- Școli profesionale;
- Camere și cantine pentru elevi;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Comerț cu amănuntul tip librării și papetării;
- Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.;

- Construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise sau deschise;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Puncte comerciale alimentare cu condiția să nu comercializeze țigări, băuturi alcoolice sau alimente daunatoare sănătății copiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.
- Pentru școli primare, gimnaziale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev. Pentru licee, școli postliceale și școli profesionale se poate admite o suprafață minimă de 15 mp/elev.
- Suprafața minimă admisibilă a parcelei pentru alte utilizări publice este de 1000 mp, cu deschidere la drumul public de minim 18,0 m.
- Pentru alte utilizări suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschidere de 15,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit capitolului **2.4.1 Amplasarea față de aliniament**
- Construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile destinate educației se amplasează de regulă izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite iesirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- 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 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă;
- În cazul amplasării pe aceeași parcelă a unor spații de învățământ prescolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția prescolarilor;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru grădinițe: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1E).
- Pentru școli și licee înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3). În general se recomandă ca regimul de înălțime al școlilor să nu depășească P+2E decât în cazuri speciale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat
- Se recomandă utilizarea energiei obținute din surse regenerabile de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2Spații verzi**
- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;
- 75% din suprafața grădinitelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zona verde, grădina de flori;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- De regulă, incintele destinate învățământului sunt separate de spațiul public cu împrejurimi înalte, transparente.
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3Împrejurimi**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului POT maxim = 25%
- Prin excepție de la alin. anterior, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT maxim = 40%

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

- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe
- CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări

3.3.5 IS4 (ZF09_4) - Subzonă construcții pentru sănătate și servicii sociale

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zonă cu clădiri cu maxim P+2E situate în general în zona centrală **C (ZF07)**, de-a lungul principalelor artere de circulație, sau adiacent unor funcțiuni complementare, cu regim de construire de regula discontinuu, destinate construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati medico-sociale;
- Centre de sănătate;
- Centre îngrijire bătrâni(azile);
- Centre recuperare medicală;
- Policlinici;
- Dispensare medicale;
- Cabinete medicale de specialitate;
- Cabinete de medicina de familie;
- Cabinete de fizioterapie
- Laboratoare medicale
- Cabinete stomatologice
- Farmacii și puncte farmaceutice;
- Parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale;
- Pentru serviciile dispersate in alte zone funcționale se admit conversii numai in funcțiunile permise in vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Localuri de alimentare publică, inclusiv cele care desfac băuturi alcoolice, care necesită mai mult de 5 locuri de parcare, cu condiția să fie amplasate la minim 100 m de lăcașuri de cult, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim va fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule
- Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate/frecvență redusă (cabinete medicale individuale/cabinete stomatologice/farmacii și alte asemenea) se pot amplasa și pe parcele având minim 350 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri;
- În celelalte cazuri se va respecta retragerea caracteristică a străzii
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare, dacă prin avizul administratorului drumului nu se dispune altfel;
- Anexe se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la cap. 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și cap. 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului.

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagregamente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății;
- Prin excepție de la alineatele anterioare, una dintre retragerile față de limitele laterale se poate reduce până la 2,0 m cu condiția asigurării distanței minime necesare conform alineatelor precedente față de construcția de pe parcela adiacentă.
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de ½ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta regulile generale de la cap **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**, cu următoarele mențiuni:

- Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta regulile generale de la cap. **2.8.1 Parcaje**, cu următoarele mențiuni:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, ce vor fi la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streasină 12,00 metri (P+2E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 **Spații verzi**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri**
- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %.

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

- CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren

3.3.6 IS5 (ZF09_5) - Subzonă construcții pentru cultură

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Echipamente publice din domeniul cultural amplasate în zona centrală C (ZF07) sau dispersate în teritoriul comunei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții de spectacol în săli închise;
- Case de cultură;
- Muze;
- Case memoriale;
- Expoziții;
- Biblioteci/mediateci deschise publicului;
- Cluburi;
- Edituri;

- Posturi de radio, televiziune;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul – în primul rând librării și artizanat, servicii personale, alimentație publică, precum și clădiri multifuncționale care includ și servicii culturale;
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- Se admit construcții destinate practicării sportului și întreținerii fizice în spații închise;
- Mobilier stradal;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Parcaje;
- Mobilier stradal;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere cu condiția ca aceste activități să nu deprecieze zona

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Anexe ce produc dezagregamente
- Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafața minimă admisibilă a parcelei este de 800 mp, cu deschidere la drumul public de minim 15,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament potrivit capitolului 2.4.1 Amplasarea față de aliniament
- Construcțiile principale vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri;
- Anexele funcționale se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurimii fie ca o construcție ușoară independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Clădirile se amplasează izolat, regula calcanului funcționează numai dacă nu contravine cerințelor exprese ale programului
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate
- Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 4,0 m;
- Retragera minimă a construcțiilor publice față de limita posterioară este de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- 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 4.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală sau dacă una dintre construcții este o anexă
- Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau cele de însorire nu impun mai mult.
- Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 1,0 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor respecta reglementările generale de la cap. 2.5 **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta reglementările de la cap. 2.8.1 **Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 12,0 m (P+2E).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale inscise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obtinerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 **Spații verzi**
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri**
- Serviciile publice, de regulă, nu vor fi separate prin garduri de circulația publică ci doar cu borduri, garduri vii, sau gărdulețe joase decorative

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1,5 m.p ADC /mp teren

3.4 **L (ZF11) - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P - P+1E.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **L1 (ZF11_1)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare
- **L1_p (ZF11_1_ZRS05)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

- **L2 (ZF11_2)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei
- **L2_p (ZF11_2_ZRS05)** - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei, aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

3.4.1 **L1 (ZF11_1) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P- P+1E.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Locuințe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat;
- Locuințe noi cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodăriei):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS sau drum public)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pățul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate
 - Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. 2.4 **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Sere de producție cu condiția să fi amplasate în afara benzii de constructibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Orice utilizări care pot produce dezagregamente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
- Latrine;
- Depozitare en gros;
- Lucrări de terasament de natura 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;

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se admit dimensiunile și suprafețele minime de la capitolul 2.7 **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea clădirilor se va face la retrasa de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament**;
- Retragera locuințelor va respecta retragera caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Pentru funcțiunile complementare admise, retragera minimă va fi de 6,0 m (vezi și condiționările specifice de la **IS (ZF09)**);
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragera minimă admisă, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 m față de limita posterioară;
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retrageră față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. 2.5 **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.8.1 **Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maximă admisibilă la cornișă 7,00 metri (P+1E);
- Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent).
- Înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depăși retragera față de axul străzii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **Spații verzi**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.3 Împrejmuiri**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0,7 mp ADC /mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M= 0,9 mp ADC /mp teren

3.4.2 **L1_p (ZF11_1_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare aflată în aria de protecție a monumentelor istorice**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime P- P+1E, aflate în aria de protecție a monumentului istoric *BISERICA "SF. NICOLAE" cod LMI IL-I-m-B-14147*

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor din această zonă se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Locuințe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat
- Locuințe noi cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special deproprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagregamente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc.
- Latrine
- Depozitare en gros
- 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente
- Loturile rezultate în urma comasării sau dezmembrării devin construibile doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificările sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului
- Pentru construcțiile amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Se vor respecta retragerile existente
- Modificarile sunt permise doar prin Elaborarea unei documentații de tip PUD, avizată și aprobată conform legii
- Pentru terenurile libere de construcții se aplică regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru terenurile ocupate de clădiri se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M
- Pentru terenurile libere de construcții înălțimea maximă admisibilă este de P+1E (7,00 m la cornișă)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică

- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.2 **Spații verzi** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.8.3 **Împrejmuiri** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35 %

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

- CUT maxim = 0,7 mp ADC /mp teren

3.4.3 L2 (ZF11_2) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime Parter, identificare în Studiul istoric pentru fundamentarea PUG ca având construcții cu valoare tradițională specifică zonei

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile 2.1.7 **Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

În scopul protejării patrimoniului natural și construit, se recomandă consultarea "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" aferent "Zonei Bărăgan" (zona în care este încadrată comuna Mărculești) realizat de OAR, înainte de obținerea autorizației de construire, autorizației de desființare, sau a autorizației referitoare la intervenții asupra construcțiilor identificate ca având "caracter tradițional" conform Studiului istoric general coordonat de arh. Doina Bubulete.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Locuințe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat
- Locuințe noi cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2

- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodăriei):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cocină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de constructibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS (ZF09) sau drum public)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de constructibilitate
 - Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. 2.4 **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special deproprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
 - Să nu producă poluare fonica, chimică sau vizuală
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- Se admit conversiile funcționale cu condiția elaborării unei documentații de tip PUD, doar dacă:
 - funcțiunea propusă integrează armonios clădirile existente și implică activități legate de turism (unități cu maxim 5 camere pentru cazare), comerț și servicii practicate de proprietari (mici ateliere de manufactură, cofetării, patiserii, covrigarii, ceainării, restaurante, baruri, cafenele etc.) sau activități culturale (spații expoziționale sau alte evenimente culturale atractive pentru public etc)
 - sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sere de producție cu condiția să fi amplasate în afara benzii de constructibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc.
- Latrine
- Depozitare en gros

- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente
- Loturile rezultate în urma comasării sau dezmebrării devin construibile doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD) prin care se va demonstra că nu este alterată imaginea gospodăriei tradiționale

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de linia alinamentului decât este construcția existentă;
- În cazul construcțiilor noi se va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limita alinamentului;
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului.

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de limitele laterale și posterioară decât este construcția existentă.
- În cazul construcțiilor noi se vor respecta cumulativ, următoarele:
 - Banda de constructibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 m față de limita posterioară;
 - Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului;
 - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
 - Retragera față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;

- Retragera fața de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit legislației în vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- Numarul minim obligatoriu de locuri de parcare va fi conform capitolului **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibilă la cornișă nu va depăși 4,00 metri (Parter);
- Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.8.3 Împrejmuiiri coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %

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

- CUT maxim = 0,3 mp ADC /mp teren

3.4.4 L2_p (ZF11_2_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei, aflată în aria de protecție a monumentelor istorice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Zona de locuințe individuale, cu regim de construire predominant discontinuu (deschis) și regim de înălțime Parter, identificate în Studiul istoric pentru fundamentarea PUG și aflate în aria de protecție a monumentului istoric *BISERICA "SF. NICOLAE" cod LMI IL-I-m-B-14147*.

Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile 2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor din această zonă se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

În scopul protejării patrimoniului natural și construit, se recomandă consultarea "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" aferent "Zonei Bărăgan" (zona în care este încadrată comuna Mărculești) realizat de OAR, înainte de obținerea autorizației de construire, autorizației de desființare, sau a autorizației referitoare la intervenții asupra construcțiilor identificate ca având "caracter tradițional" conform Studiului istoric general coordonat de arh. Doina Bubulete.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii și extinderi la locuințele existente
- Locuințe individuale noi în regim de construire discontinuu sau cuplat
- Locuințe noi cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, în condițiile de la art.2
- Parcaje la sol
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- Spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodăriei):
 - Anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă ;
 - Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor de: grajd, cochină, coteț, inclusiv sisteme de colectare a dejecțiilor și sisteme gospodărești de compostare a deșeurilor, amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente (în afara benzii de construibilitate, la minim 10,0 m de orice locuință, echipament public din gama IS (ZF09) sau drum public)
 - Anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pățul, fânar, șură etc) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu – recomandabil în afara benzii de construibilitate
 - Construcții de tip solare pentru legume și/sau flori cu condiția respectării cap. 2.4 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- Se admit conversiile funcționale cu condiția elaborării unei documentații de tip PUD, doar dacă:
 - funcțiunea propusă integrează armonios clădirile existente și implică activități legate de turism (unități cu maxim 5 camere pentru cazare), comerț și servicii practicate de proprietari (mici ateliere de manufactură, cofetării, patiserii, covrigarii, ceainării, restaurante, baruri, cafenele etc.) sau activități culturale (spații expoziționale sau alte evenimente culturale atractive pentru public etc)
 - sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- Sere de producție cu condiția să fi amplasate în afara benzii de construibilitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității (emit noxe peste nivelurile admise în zona de locuit, atrag trafic însemnat, utilizează spațiul liber al incintei pentru depozitare și producție, au un program de activități incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc.
- Latrine
- Depozitare en gros
- 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor respecta suprafețele, formele și dimensiunile existente
- Sunt interzise comasările sau divizările parcelelor, decât dacă prin Studiul de inserție se va justifica intervenția și se va demonstra că nu este alterată imaginea gospodăriei tradiționale

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de linia aliniamentului decât este construcția existentă.
- În cazul construcțiilor noi se va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- Nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limita aliniamentului.
- În cazul construcțiilor amplasate la drumurile clasificate se aplică prevederile OUG 43/1997 cu modificările ulterioare și cele cuprinse în avizul administratorului drumului;

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

Amplasarea clădirilor va respecta regulile generale de la capitolul **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și capitolul **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele precizări:

- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,0 m de la retragerea minimă admisă, condiția respectării unei retrageri de minim 5,0 m față de limita posterioară;
- Clădirile vor fi dispuse de regula izolat, dacă nu intervine regula calcanului;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație funcțională, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Retragerea față de una dintre limitele laterale va fi minim $\frac{1}{2}$ înălțimea la cornișă/streașină dar nu mai puțin de 3,0 m, dacă normele PSI sau de însorire nu impun mai mult;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are spre cealaltă ferestre ale camerelor locuibile sau dacă se respectă prin studiu de însorire condițiile minime de însorire potrivit legislației în vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările de la cap. **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- Numarul minim obligatoriu de locuri de parcare va fi conform capitolului **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibilă la cornișă nu va depăși 4,00 metri (Parter);
- Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.2 Spații verzi** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul **2.8.3 Împrejmuiri** coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 30 %

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

- CUT maxim = 0,3 mp ADC /mp teren

3.5 A (ZF04) – ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOOTEHNICE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Unități agrozootehnice amplasate diseminat în zonele periferice ale comunei.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **A1 (ZF04_1)** - Subzonă unități agrozootehnice
- **A2 (ZF04_2)** - Subzonă unități agrozootehnice ce conține construcții valoroase neclasate, aflate în pericol

3.5.1 A1 (ZF04_1) - Subzonă unități agrozootehnice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona fermelor de producție agrozootehnică care necesită zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sedii de ferma
- Ferme de taurine
- Ferme de porcine
- Ferme de pasări
- Ferme de ovine
- Ferme de caprine
- Ferme de cabaline
- Alte ferme de animale
- Abatoare
- Anexe diverse ale fermelor
- Puncte cercetare-dezvoltare
- Puncte de comercializare a produselor proprii
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – fasii de protecție;
- Cuplarea fermelor zootehnice cu alte activități agricole sau anexe producției agricole: activități specifice sediilor de ferma, sere, silozuri, mori, centre de prestări servicii în agricultură

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația ca zone de interdicție de construire pentru funcțiuni protejate, potrivit OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și Legii 204/2008.
În incintele existente (care funcționează legal) situate la distanțe mai mici față de locuințe decât cele prevăzute în legislația în vigoare, sunt permise în viitor numai acele activități care nu afectează locuirea. În acest scop se vor întocmi programe de modernizare și restructurare a fermelor pentru încadrarea inclusiv în normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- Localizarea unităților la distanțe prea reduse față de vecinătate sau fără asigurarea bazei furajere ;
- Depozitarea necontrolată a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic ;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și terenurile adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Utilizări care nu se încadrează la art. 1 și 2 .

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform cerințelor tehnologice dar nu mai puțin de: 2000 mp cu deschidere de minim 15,0 m.
- Suprafața minimă a unei parcele destinate sediului de fermă sau anexelor exploatației agricole (cu excepția grajdurilor) este de 250 mp cu latura stradală de minim 12,0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament** cu următoarele mențiuni :

- Aliniamentul parcelor se stabilește la limita zonei de protecție a drumurilor clasificate.
- Amplasarea birourilor și locuințelor de serviciu se poate face retrasă cu minim 5,0 m de aliniament

- Amplasarea grajdurilor se face retrasa la minim 10,0 m de aliniament

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

- Cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri, pentru fermele de mici dimensiuni; distantele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
- În cazul fermelor de mari dimensiuni (in sistem industrial) se recomanda ca retragerile fata de toate limitele sa fie de minim 15,0 m pentru a permite infiintarea perdelelor de protectie;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri(P+2), cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

- Se admite si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare in sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare într-un emisar; in cazul contaminarii apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse in sistemul de tratare a dejectiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea protejata;
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fermele se imprejmuiesc de regula cu imprejmuiri opace de 1,80-2,20 m inaltime
- Dupa caz, spre circulatia publica se admit imprejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul 2.8.3 Împrejmuiri
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protectie
- Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1,50 mp ADC/mp teren

3.5.2 A2 (ZF04_2) - Subzonă unități agrozootehnice ce conține construcții valoroase neclasate, aflate în pericol

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona fermelor de producție agrozootehnică care necesită zone de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate potrivit normelor sanitare, cu regim de înălțime maxim P+2, identificate în *Studiul istoric pentru fundamentarea PUG*

Prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**

Orice intervenție asupra construcțiilor se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Sedii de ferma
- Ferme de taurine
- Ferme de porcine
- Ferme de pasari
- Ferme de ovine
- Ferme de caprine
- Ferme de cabaline
- Alte ferme de animale
- Abatoare
- Anexe diverse ale fermelor
- Puncte cercetare-dezvoltare
- Puncte de comercializare a produselor proprii
- Parcaje;
- Spații libere pietonale;
- Spații plantate – fasii de protecție;
- Cuplarea fermelor zootehnice cu alte activități agricole sau anexe producției agricole: activități specifice sediilor de ferma, sere, silozuri, mori, centre de prestări servicii în agricultură

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Amplasarea noilor fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUZ și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată. Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația ca zone de interdicție de construire pentru funcțiuni protejate, potrivit OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare și Legii 204/2008.
În incintele existente (care funcționează legal) situate la distanțe mai mici față de locuințe decât cele prevăzute în legislația în vigoare, sunt permise în viitor numai acele activități care nu afectează locuirea. În acest scop se vor întocmi programe de modernizare și restructurare a fermelor pentru încadrarea inclusiv în normele sanitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;

- localizarea unităților la distanțe prea reduse fata de vecinatate sau fara asigurarea bazei furajere
- depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și terenurile adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se vor menține forma și dimensiunea parcelelor existente
- Loturile rezultate în urma comasării sau dezmebrării devin construibile doar după elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de linia aliniamentului decât este construcția existent;
- Se va respecta retragerea caracteristică străzii sau regimul de aliniere existent în vecinătate; retragerea minima admisibila a birourilor si locuintelor de serviciu este de 5,0 m iar în cazul grajdurilor este de 10,0 m;
- Nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limita aliniamentului.

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

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (extinderi), se vor respecta retragerile actuale, fiind interzisă adăugarea de noi corpuri mai aproape de limitele laterale și posterioară decât este construcția existent;
- În cazul construcțiilor noi se vor respecta cumulat, următoarele:
 - cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 4.00 metri, pentru fermele de mici dimensiuni; distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu;
 - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;
 - in cazul fermelor de mari dimensiuni (in sistem industrial) se recomanda ca retragerile fata de toate limitele sa fie de minim 15,0 m pentru a permite infiintarea perdelelor de protectie.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- Numarul minim obligatoriu de locuri de parcare va fi conform capitolului **2.8.1 Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maximă admisibilă la cornișă nu va depăși 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor;
- Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora**
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică;
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului ;
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat;
- Se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală cu infiltrare în sol pe teritoriul fermei sau cu dirijare într-un emisar; în cazul contaminării apelor meteorice (de la padocuri etc) vor fi introduse în sistemul de tratare a deșeurilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în capitolul 2.8.3 Împrejmuiuri coroborat cu prescripțiile generale de la capitolul 2.1.7 Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora
- Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1,50 mp ADC/mp teren

3.6 ID (ZF12) - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Unități industriale și de depozitare amplasate diseminat în zonele periferice ale comunei.

Zona este compusă din subzona **ID1 (ZF12_1)** - Subzonă unități industriale și de depozitare.

3.6.1 ID1 (ZF12_1) - Subzonă unități industriale și de depozitare

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona unităților industriale și de depozitare care nu necesita zone de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate potrivit normelor sanitare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Producție industrială fără impact major asupra mediului
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Service auto și utilaje

- Spalatorii auto
- Stații distribuție carburanți
- Sere legumicole
- Servicii manufacturiere
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spații plantate
- Parcaje
- Mobilier stradal

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Depozitarea necontrolata a dejectiilor care poate contamina terenurile agricole adiacente sau stratul freatic
- Lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și terenurile adiacente,
- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Utilizari care nu se incadreaza la art. 1 si 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament** cu următoarele mențiuni :

- Aliniamentul parcelelor se stabilește la limita zonei de protecție a drumurilor clasificate.
- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim 6.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- Distanțele pot fi majorate de reglementari de sanitare sau de reglementari de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.8.1 Parcaje

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Accesele principale se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la **capitolul 2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.
- Se admite și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru 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 neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se recomanda sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea pavajelor permeabile acolo unde este posibil;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuiri opace de 1,80-2,20 m înălțime
- Spre circulatia publica se admit imprejmuiri transparente potrivit prevederilor de la capitolul **2.8.3Împrejmuiri**
- In cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor alineatului precedent cu sisteme transparente de protectie
- Porțile de intrare 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;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50%

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

- CUT maxim = 1,50 mp ADC /mp teren

3.7 V (ZF14) – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat de interes local și spații pentru sport și agrement.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **V1 (ZF14_1)** - Subzonă spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată
- **V2 (ZF14_2)** – Subzonă spații verzi pentru agrement și sport

3.7.1 V1 (ZF14_1) - Subzonă spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată se referă la: parcuri, gradini publice, scuaruri și locuri de joacă pentru copii.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate amenajate;
- Parcuri, scuaruri;
- Locuri de joacă pentru copii;

- Puncte de alimentare publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii cu sc max.=6,0 mp specifice programului de parc, utilizand un concept unitar aprobat de autoritatea locală pentru întreaga comuna sau proiecte specifice;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului sa nu depășească 15%;
- 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;
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Orice intervenție necesită documentații specifice în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, sau orice altă natură
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se vor menține forma și dimensiunea parcelelor existente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform prevederilor capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

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

- Conform prevederilor capitolelor **2.4.2Amplasarea față de limitele laterale** și **2.4.3Amplasarea față de limita posterioară** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

ARTICOLUL 7 - 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 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile capitolului **2.5Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.8.1Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă $H_{max} = 4,0$ m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **2.3.5Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%

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

- CUT maxim = 0,15 mp ADC/ mp. teren

3.7.2 V2 (ZF14_2) – Subzonă spații verzi pentru agrement și sport

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Construcții și amenajări de agrement, inclusiv terenuri de sport.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate amenajate;
- Terenuri de sport;
- Tribune pentru spectatori;
- Construcții pentru activități sportive;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Orice intervenție necesită documentații specifice în conformitate cu prevederile Legii 24/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Orice utilizări care pot produce dezagremente datorită specificului activității
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale, sau orice altă natură
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcela va avea o suprafață minimă de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform prevederilor capitolului 2.4.1 **Amplasarea față de aliniament** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

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

- Conform prevederilor capitolelor 2.4.2 **Amplasarea față de limitele laterale** și 2.4.3 **Amplasarea față de limita posterioară** și studiilor de specialitate întocmite conform legii;

ARTICOLUL 7 - 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 6,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta prevederile capitolului 2.5 **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.8.1 **Parcaje**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă $H_{max} = 4,0$ m;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul spațiului plantat;
- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente.

- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- În interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gârdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative.
- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 m și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul căroră, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim pentru construcții și anexe = 50%

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

- CUT maxim pentru construcții și anexe = 1,0 ADC / mp teren

3.8 P (ZF18) – ZONĂ TERENURI DE MICI DIMENSIUNI, OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI DE CURȚILE AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE, DISPUSE IZOLAT

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona este compusă din subzona **P1 (ZF18_1)** - Subzonă canton silvic.

3.8.1 P1 (ZF18_1) - Subzonă canton silvic

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Subzona cuprinde terenurile de mici dimensiuni, ocupate de construcții și curțile aferente acestora, amplasate în intravilanul existent, dispuse izolat în păduri: sedii administrative, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se va respecta geometria existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta aliniamentul existent

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

- Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare existente

ARTICOLUL 7 - 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 3,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibilă la cornișă 7,00 metri (P+1E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor în caracterul general al zonei

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Branșamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.50 m și vor include, după caz, un soclu opac de maxim 0.60 m;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare

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

- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare

3.9 DS (ZF15) – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona este compusă din subzona **DS1 (ZF15_1)** - Subzonă cu destinație specială.

3.9.1 DS1 (ZF15_1) - Subzonă cu destinație specială

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

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

În cazul Comunei Mărculești, la momentul, actual nu există astfel de imobile iar prezentul capitol se va folosi în situația solicitării unei Autorizații de Construire pentru clădiri specifice Terenurilor cu Destinație Specială.

Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr.

2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

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

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

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

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

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea PUZ/PUD.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Unitati cu destinatie speciala.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

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

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

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

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special
- Procentul minim admis de spații verzi este de 20% din suprafața incintei.
- Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrale, cu rol de protecție;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, dar se recomandă nu mai mult de 50%

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

- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, dar se recomandă nu mai mult de 1.50 mp ADC /mp teren

3.10 CC (ZF06) - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Include ansamblul rețelelor de transport precum și incintele cuprinzând activități legate de transporturi.

Zona este compusă din subzona **CR (ZF06_1)** - Subzonă căi de comunicație rutieră.

3.10.1 CR (ZF06_1) - Subzonă căi de comunicație rutieră

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Include ansamblul rețelei de transport rutier (drumuri) precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:

- Drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri naționale europene, principale, secundare)
- Drumuri de interes județean (drumuri județene)
- Drumuri de interes local:
 - Clasificate (drumuri comunale)
 - Neclasificate:
 - Străzi
 - Drumuri vicinale (drumuri de exploatare)

Străzile sunt drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

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.

Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

Străzile din localitățile rurale se clasifică¹³, astfel:

- Principale;
- Secundare;

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține și acordul Ministerului Transporturilor.

Drumurile județene în localitățile rurale rămân în administrarea Consiliului județean. Drumurile comunale rămân în administrarea consiliului local atât în intravilan cât și în extravilan.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea.

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

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele 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

¹³Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

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. **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.

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 drumului¹⁴.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră: străzi;
- Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- Piste de biciclete
- Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a caii rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului)
- Rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Amplasarea panourilor publicitare se va face cu condiția obținerii acordului administratorului drumului;
- Mobilierul stradal este permis cu condiția să nu stânjenească circulația rutieră și pietonală

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Utilizări care pot destabiliza terenul
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole¹⁵;
- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele și pe traseele prevăzute în prezentul PUG;

¹⁴Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

¹⁵Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- Se vor respecta profilele minimale stabilite în PLANȘA 3.3.A REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAȚIE

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Consiliul local va asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cazul străzilor cu transport în comun și a circulațiilor de penetrare în comună, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform studiilor de specialitate;

- În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii comunei;
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect;

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

- Fără obiect;

3.11 G (ZF13) - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Zona **G (ZF13)** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este compusă din următoarele subzone:

- **G1 (ZF13_1)** - Subzonă cimitire
- **G2 (ZF13_2)** - Subzonă echipare tehnico-edilitară

3.11.1 G1 (ZF13_1) - Subzonă cimitire

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI

Include cimitirele existente, extinderi ale cimitirelor.

În zona de extindere este obligatorie realizarea perdelei de protecție față de vecinătăți iar spațiul verde amenajat – inclusiv plantația de protecție vor reprezenta minim 15% din suprafața incintei.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Biserici (emiterea autorizației de construire se va face conform prescripțiilor specifice subzonei IS2 (ZF09_2));
- Lucrări funerare subterane(cripte, cavouri, gropi simple sau zidite) și supraterane(capele, mausolee, monumente, construcții și amenajări funerare);
- Spații pentru ceremonii funerare - capelă mortuară/ sală de ceremonii;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- Spații pentru comercializare produse specifice;
- Circulații carosabile;

- Circulații pietonale;
- Mobilier urban;
- Parcaje;
- Plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se pot construi noi cimitire cu condiția să se realizeze o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,00 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- Amplasarea crematoriilor (umane sau animale) se va face cu condiția amplasării acestora la minim 1000 m de zona de locuit sau alte zone cu funcțiuni protejate dacă studiul de impact asupra mediului nu prevede altfel.¹⁶

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- În interiorul zonei de protecție sanitară nu se pot amplasa puțuri casnice / fântâni pentru alimentare cu apă potabilă și nu se vor cultiva plante pentru consum uman sau animal datorită infestării pânzei freatice;
- Se interzic lucrări de terasament care pot afecta utilizarea sau stabilitatea drumului și a terenurilor învecinate, și pot provoca scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Se vor respecta geometriile existente pentru cimitirele existente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se admite amplasarea pavilionului administrativ pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,00 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;
- Celelalte clădiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 6,00 metri.

¹⁶ Conform O.M.S. 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare

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

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- Zona mormintelor se amplasează la minim 3,00 metri față de împrejurime; această fâșie se utilizează de regulă ca zonă verde cu plantație înaltă (perdea de protecție)¹⁷. Pentru cimitirele noi limita de înhumare se va amplasa la minim 10,00 m în interiorul cimitirului.

ARTICOLUL 7 - 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 6,00 metri;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu profil de minim 4,00 m;
- Parcelele destinate locurilor de veci vor fi delimitate de alei pietonale colectoare cu lățimea de 2,20 m și de alei dalate inierbate cu dimensiune de 1,20 m de acces la locurile de veci, astfel dimensionate pentru a nu stanjeni fluxurile de circulație
- Se recomandă ca pentru realizarea aleilor pietonale și carosabile să se utilizeze materiale de tip pavaj ecologic

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.8.1 Parcaje**
- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- Se vor asigura spațiile de parcare, în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor P+1E cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic, cu excepția clopotnițelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte
- Se interzice utilizarea culorilor stridente

¹⁷Conform Ordinului 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost);
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) va ocupa minimum 30% din suprafața totală, fără a se lua în calcul mormintele.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea recomandată de 10,0 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor putea fi opace sau transparente cu soclu de minim 0,30 m și maxim 0,60 m și dublate cu gard viu și vor avea înălțime maximă de 2,20 metri; împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, cu înălțime de maxim 2,20 metri;
- Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 5% (se referă strict la procentul de ocupare cu clădiri admise; nu face referire la gradul de mineralizare)

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

- CUT maxim = 0,1 mp ADC/mp teren

3.11.2 G2 (ZF13_2) - Subzonă echipare tehnico-edilitară**SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL SUBZONEI**

Include ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice care formează sistemele de alimentare cu apă, tratare și evacuare a apelor uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații, sistemele de

comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- Împrejmuiuri de protecție;
- Birouri;
- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (statii de tratare, rezervoare inmagazinare, statii de pompare etc).
- Rețele de transport apa
- Rețele de distribuție apa
- Incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare
- Rețele de canalizare menajeră
- Rețele de canalizare pluvială
- Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare
- Rețele de distribuție gaze
- Rețele de iluminat public
- Rețele de telecomunicații
- Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie)
- Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamentele tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare (transformatoare, cabine de conexiuni etc) pot fi amplasate pe domeniul public numai cu acordul administratorului drumului și dacă amplasarea nu stanjeneste circulatia auto și pietonala și accesele în incintele adiacente
- Amplasarea statiilor de epurare se face cu condiția respectarii distantelor de protecție fata de zona de locuit prevăzute prin *Ordinului 119 din 2014 cu modificările și completările ulterioare, care se referă la Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, și/sau prin studiul de impact asupra mediului*
- Inserția incintelor tehnice este permisă numai cu condiția asigurării compatibilității funcționale și de imagine cu zona de inserție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea sau stabilitatea drumului și alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile;
- 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 cu completările și modificările ulterioare.*

- Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare;

SECȚIUNEA III CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15,00 metri;
- Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta prescripțiile generale de la capitolul **2.4.1 Amplasarea față de aliniament** cu următoarele mențiuni :
 - Pentru construcții supraterane se va respectă retragerea caracteristică străzii, cu condiția ca retragerea minimă să fie de 3,0 m și cea maximă de 10,0 m
 - Anexele și construcțiile tehnice se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel mult egală); prin excepție, se admite amplasarea de cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrată în arhitectura împrejurii fie ca o construcție provizorie independentă în incinta, în vecinătatea accesului.

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

- Se vor respecta prescripțiile generale de la cap. **2.4.2 Amplasarea față de limitele laterale** și cap. **2.4.3 Amplasarea față de limita posterioară** cu următoarele mențiuni :
 - Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.
 - În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - 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 5,00 metri;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.5 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

ARTICOLUL 9 - 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 4,00 metri (P)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor avea în vedere reglementările generale cuprinse la **capitolul 2.3.5 Reguli referitoare la aspectul exterior.**
- Volumetria va fi simplă, adecvată funcțiunii.
- Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.6 **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apă, canalizare și energie electrică.
- Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecția Mediului
- Bransamentele se vor realiza obligatoriu îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Echipamentele amplasate pe domeniul public în zone destinate circulației sau în zone verzi nu pot fi împrejmuite
- Pentru incintele tehnice se aplica prevederile de la capitolul **Împrejmuiri**;
- Pentru împrejmuiri cu caracter tehnic (de ex. împrejmuiri de protecție pentru puturi) se pot admite și împrejmuiri usoare, cu caracter provizoriu, dar cu semnalizare corespunzătoare
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT maxim = 50%

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

- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUT maxim = 0,5 mp ADC/mp teren

3.12 EX1 (ZF03) - ZONĂ TERENURI AGRICOLE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Cuprinde terenurile agricole.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări în conformitate cu *Legea 18/1991 (cu modificările și completările ulterioare)* a fondului funciar, în baza unor documentații specifice (construcții care servesc activității agricole, căi de comunicație rutieră și feroviară, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, construcții cu destinație militară, linii și echipamente electrice, conducte magistrale de gaze sau petrol, construcții edilitare de gospodărire comunală)
- Lucrări în conformitate cu *Legea 50/1991 (cu modificările și completările ulterioare)* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Platforme de depozitare și de gestionare a resturilor vegetale și a gunoiului de grajd, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol
- Stații și antene de telecomunicații pentru telefonie mobilă
- Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice
- Pășuni, fânețe
- Livezi
- Vii
- Sere, solare de legume și/sau flori, ciupercării
- Pepiniere
- Perdele de protecție
- Împăduriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe cu caracter nepermanent, cu condiția ca acestea să fie exclusiv locuințe pentru fermieri pentru perioada exploatărilor agricole
- Sunt permise construcții necesare pentru amenajările de irigații, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: canale de aducțiune și distribuție, rețele de conducte îngropate, stații de pompare plutitoare și fixe, etc
- Sunt permise construcții care corespund activității de cercetare și producție agricolă vegetală în incinte existente, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: laboratoare, birouri, ateliere, magazine, silozuri s.a.m.d.
- Pentru ferme și exploatare agricole comerciale este permisă amplasarea în teritoriul fermei a unor clădiri sedii de ferma, locuințe de serviciu și anexe necesare exploatării agricole cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de maxim 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în această condiționare construcții și amenajări destinate strict pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării și alte asemenea caror amplasare nu este limitată.

- Pentru fermele de subzistență (familiale) este permisă amplasarea pe teritoriul fermei numai a anexelor necesare exploatarei: soproane, magazine etc; anexele exploatareilor agricole sunt permise cu condiția ca suprafața construită la sol să fie de maxim 5% din suprafața exploatareii; serele, solariile, ciupercariile și alte asemenea utilizări destinate direct producției nu sunt supuse limitării.
- Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexele necesare exploatareii agricole se poate face în următoarele condiții:
 - Direct, în baza prezentului regulament în cazul *sediiilor* exploatareilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp reprezentând cel mult 5% din suprafața exploatareilor agricole, în cazul în care sediul de fermă *nu include construcții și amenajări care au o zonă de protecție sanitară ce nu depășește limitele exploatareii*, cuprinzând:
 - Locuințe pentru personalul fermei
 - Birouri și alte spații administrative
 - Anexele destinate garajelor, depozitării, pazei
 - Anexele pentru desfășurarea activității exploatareii agricole: silozuri, pășuni, magazine de unelte, depozitare produse agricole
 - Anexele provizorii ale exploatareilor agricole
 - Anexele destinate garajii și întreținerii utilajelor agricole
 - Grajduri care nu necesită zone de protecție sanitară
 - În baza planurilor urbanistice zonale și a unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate pentru amplasarea fermelor și exploatareilor agro-zootehnice care pot produce efecte de poluare a mediului (conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare). Zonele de protecție vor fi înscrise în planul urbanistic de zonă care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru sedii de fermă
 - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru anexele exploatareilor agricole
 - Minim 200 mp cu o latură de minim 12,0 m
- Pentru inserții noi, ferme și exploatare agroindustriale, care generează zone de protecție conform OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare
 - Conform PUZ

- Pentru platforme de depozitare si de gestionare a resturilor vegetale si a gunoiului de grajd
 - Conform normelor specifice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Sediile de fermă și anexele exploatațiilor agricole se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament, cu retragere minimă de 5,0 m.
- Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de aliniament.
- Pentru platforme de depozitare si de gestionare a resturilor vegetale si a gunoiului de grajd: conform normelor specifice.

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

- Retragera față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Construcțiile de tip solare pentru legume și/sau flori se vor amplasa respectând retragerea minimă de 2,00 m față de limitele laterale și posterioare;
- Pentru platforme de depozitare si de gestionare a resturilor vegetale si a gunoiului de grajd: conform normelor specifice,

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere potrivit codului civil pentru exploatarea agricolă a fondului

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adauga locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțime maxima admisibilă la cornișă 7,00 metri (P+1E), cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul 2.3.5 **Reguli referitoare la aspectul exterior**
- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;

- Se interzice folosirea asbocimentului 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 arhitectura cu cladirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor respecta reglementările generale de la capitolul **2.6 Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**
- Nu sunt obligatorii bransamente la utilități publice pentru exploatarea agricolă a terenului.
- Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile
- Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare.
- Se admit puțuri de mică adâncime pentru udare și adăpat, realizate cu respectarea normelor sanitare.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.
- Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața
- Amplasarea spațiilor verzi se recomandă a fi perimetrală.
- Se recomandă plantarea limitelor sediilor de fermă cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se recomandă înființarea de plantații forestiere de protecție, de regulă pe limitele tarlalelor pentru îmbunătățirea microclimatului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Pentru terenurile agricole nu este recomandată împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejurimi ușoare, cu caracter provizoriu (sarmă sau plasă de sarmă pe stalpi de lemn sau metal)
- Pentru sediile de fermă se aplică reglementările generale de la capitolul **2.8.3 Împrejurimi**
- Pentru platforme de depozitare și de gestionare a resturilor vegetale și a gunoierului de grajd împrejurimile se vor realiza conform normelor specifice, dar se recomandă împrejurimi opace pe tot perimetrul, cu înălțimea de 2,20 m

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 45 %

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

- CUT maxim = 0,90 mp ADC /mp teren

3.13 EX2 (ZF01) - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Sunt incluse apele de suprafață, permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lucrări de gospodărire a apelor
- Alte lucrări de apărare împotriva inundațiilor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrări de poduri, podete de traversare a torenților și canalelor, lucrări de traversare aeriană sau îngropată de către rețele tehnico-edilitare a apelor, drumuri provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă cu condiția elaborării studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă cu excepția celor menționate la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect.

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Este obligatorie asigurarea accesului de întreținere la malul apelor în condițiile legii

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În albia minora este interzisă plantarea
- În zona de protecție a apelor este recomandată executia de plantatii de protecție și îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

3.14 EX3 (ZF02) - ZONĂ FOND FORESTIER

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Trupuri cu suprafețe restrânse, evidențiate ca fond forestier. Terenurile se reglementează ca fond forestier și sunt exploatate potrivit codului silvic.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Fără obiect

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Respectarea Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice este obligatorie pentru toți detinatorii de fond forestier

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

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

- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice.

3.15 **EX4 (ZF17) - ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Sunt incluse terenuri lipsite de sol fertil, degradate.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Fără obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt premise lucrări doar pe baza de studii de specialitate:
 - înierbări
 - împăduriri
 - lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor
 - lucrări de protecție a malurilor
 - amenajarea de spații verzi
 - alte lucrări permise potrivit Legii apelor
- Sunt permise construcții necesare pentru amenajările de irigații, cu condiția respectării legilor în vigoare și elaborarea studiilor specifice: canale de aducțiune și distribuție, rețele de conducte îngropate, stații de pompare plutitoare și fixe, etc

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții pe terenurile improprie 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

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Fără obiect

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Fără obiect

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

- Fără obiect

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Fără obiect

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Fără obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Fără obiect

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Fără obiect

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Fără obiect

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Fără obiect

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

- Fără obiect

4 INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

4.1 Intrarea în vigoare

- Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea acestuia de către Consiliul Local al Comunei Mărculești .

4.2 Reglementarea situațiilor tranzitorii

- Odată cu aprobarea prezentului Regulament toate Planurile Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planurile Urbanistice de Detaliu ulterior elaborate și aprobate, se vor realiza cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.
- Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea uneiaștelor de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și prescripțiile prezentului Regulament privind servituțile de utilitate publică, alte restricții.

ANEXE

Prezentul Regulament local de urbanism este însoțit de următoarele anexe:

- Anexa 1: Sinteza Regulamentului Local de Urbanism;
- Anexa 2: Glosar termeni;
- Anexa 3: Legislație;
- Anexa 4: Monumente istorice, zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic și zone de protecție ale acestora;
- Anexa 5: Zone de protecție și de siguranță.
- Anexa 6: Reglementări detaliate privind intervențiile pe domeniul public al Comunei Mărculești
- Anexa 7: Program de etapizare și operaționalizare pentru zonele de extindere a intravilanului

Elaborat,
Urb. Georgiana PIRVU

5 ANEXA 1

SINTEZA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MĂRCULEȘTI, JUDEȚUL IALOMIȚA

UTR	H max	POT max	CUT max
C (ZF07) - ZONĂ CENTRALĂ			
C1 (ZF07_1) – Subzonă centrală	- Înălțimea maxima admisibila la streșină 12,00 metri (P+2E) - Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta	- POT maxim = 35%, pentru locuințe individuale - POT maxim = 25%, pentru construcții de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial - POT maxim = 40%, pentru lăcașuri de cult, pentru săli de sport, internate, cantine și afterschool-uri aferente construcțiilor de învățământ, și pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale - POT maxim = 50%, pentru restul funcțiunilor permise	- CUT maxim = 0.7 mp ADC / mp teren, pentru pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E - CUT maxim = 0.9 mp ADC / mp teren, pentru pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E+M CUT maxim = 0.8 mp ADC / mp teren, pentru lăcașuri de cult - CUT maxim = 0.5 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ preșcolar - CUT maxim = 1.60 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ școlar și gimnazial - CUT maxim = 1.20 mp ADC / mp teren, pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale - CUT maxim = 1.50 mp ADC / mp teren, pentru restul funcțiunilor permise

C1_p (ZF07_1_ZRS05) - Subzonă centrală aflată în aria de protecție a monumentelor istorice	- Se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M în cazul locuințelor, respectiv P+2E în cazul celorlalte activități	- POT maxim = 35%, pentru locuințe individuale - POT maxim = 25%, pentru construcții de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial - POT maxim = 40%, pentru lăcașuri de cult, pentru săli de sport, internate, cantine și afterschool-uri aferente construcțiilor de învățământ, și pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale - POT maxim = 50%, pentru restul funcțiunilor permise	- CUT maxim = 0.7 mp ADC / mp teren, pentru pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E - CUT maxim = 0.9 mp ADC / mp teren, pentru pentru locuințe individuale cu înălțimea de P+1E+M - CUT maxim = 0.8 mp ADC / mp teren, pentru lăcașuri de cult - CUT maxim = 0.5 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ preșcolar - CUT maxim = 1.60 mp ADC / mp teren, pentru construcții de învățământ școlar și gimnazial - CUT maxim = 1.20 mp ADC / mp teren, pentru construcții dedicate sănătății și serviciilor sociale - CUT maxim = 1.50 mp ADC / mp teren, pentru restul funcțiunilor permise
--	---	---	---

M (ZF08) – ZONĂ MIXTĂ			
M1 (ZF08_1) – Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț	- Pentru locuințe: înălțimea maximă admisibilă la streșină 7,00 metri (P+1E) - Pentru locuințe se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) sau un nivel retras în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta - Pentru celelalte funcțiuni permise: înălțimea maximă admisibilă admisă la streșină 12,00 metri(P+2E)	- POT maxim = 45 %	- Pentru înălțimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren - Pentru înălțimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren - Pentru înălțimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren
M1_p (ZF08_1_ZRS05) – Subzonă mixtă pentru locuire și servicii/comerț aflată în aria de protecție a monumentelor istorice	- Pentru terenurile ocupate de clădiri se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M (pentru locuințe) sau P+2E pentru celelalte funcțiuni - Pentru terenurile libere de construcții se va respecta înălțimea de P+1E (pentru locuințe) sau P+2E (pentru celelalte funcțiuni)	- POT maxim = 45 %	- Pentru înălțimi de P+1E CUT maxim = 0,9 mp ADC /mp teren - Pentru înălțimi de P+1E+M CUT maxim = 1,20 mp ADC /mp teren - Pentru înălțimi de P+2E CUT maxim = 1,35 mp ADC /mp teren

M2 (ZF08_2) – Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport și a serviciilor conexe	- Se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă Hmax = 4,0 m - Excepții fac instalațiile și sălile de sport, care se subordonează normativelor arhitecturale specifice pentru săli de sport	- POT maxim =30%	- CUT maxim = 0,3 mp ADC /mp teren
IS (ZF09) – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE			
IS1 (ZF09_1) - Subzonă echipamente publice în domeniul administrativ, financiar-bancar, servicii/comerț	- Înălțimea maxima admisibila la streășină 12,00 metri (P+2E); se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent)	- POT maxim = 50 %	- CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren

IS2 (ZF09_2) - Subzonă construcții pentru culte	- Înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește ținând seama de relația cu vecinătatea; se recomandă ca înălțimea la streșină să nu depășească 12,0 m, cu excepția accentelor (turle, clopotnițe etc) - Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 10,00 metri; - Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre clădire și axul străzii	- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 40%	- Conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși 0.8 mp ADC /mp teren
IS2_m (ZF09_2_M) - Subzonă construcții pentru culte clasate ca monumente istorice	- Se vor respecta înălțimile existente - Pentru alte utilizări (case parohiale, etc) înălțimea maximă admisibilă la streșină este de 7,00 m	- Se vor păstra obligatoriu valorile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel	- Se vor păstra obligatoriu valorile existente dacă prin studiul istoric pe parcelă nu se prevede altfel

IS3 (ZF09_3) - Subzonă construcții pentru învățământ	- Pentru grădinițe: înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 7,00 metri (P+1E) - Pentru școli și licee înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+3). În general se recomandă ca regimul de înălțime al școlilor să nu depășească P+2E decât în cazuri speciale	- Procentul maxim de ocupare a terenului POT maxim = 25% - Prin excepție de la alin. anterior, pentru școli și licee cu sală de sport, pentru internate și cantine și pentru afterschool se admite POT maxim = 40%	- CUT maxim = 0,5 mp ADC /mp teren pentru creșe/grădinițe - CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren pentru celelalte utilizări
IS4 (ZF09_4) - Subzonă construcții pentru sănătate și servicii sociale	- Înălțimea maximă admisibilă la streășină 12,00metri (P+2E)	- POT maxim = 40 %	- CUT maxim = 1,2 mp ADC /mp teren
IS5 (ZF09_5) - Subzonă construcții pentru cultură	- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 12,0 m (P+2E)	- POT maxim = 50 %	- CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren
L (ZF11) - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE			
L1 (ZF11_1) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare	- Înălțime maxima admisibila la cornișă 7,00 metri (P+1E); - Se admite mansardarea (max.60% din nivelul curent) - Înălțimea maximă admisă la streășină/cornișă pe o stradă din zona de locuit nu va depasi retragerea față de axul străzii	- POT maxim = 35 %	- CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0,7 mp ADC /mp teren - CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M= 0,9 mp ADC /mp teren

L1_p (ZF11_1_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare aflată în aria de protecție a monumentelor istorice	- Pentru terenurile ocupate de clădiri se vor respecta înălțimile existente, fără a depăși P+1E+M - Pentru terenurile libere de construcții înălțimea maximă admisibilă este de P+1E (7,00 m la cornișă)	- POT maxim = 35 %	- CUT maxim = 0.7 mp ADC /mp teren
L2 (ZF11_2) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei	- Înălțime maxima admisibila la cornișă nu va depăși 4,00 metri (Parter) - Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente	- POT maxim = 30 %	- CUT maxim = 0.3 mp ADC /mp teren
L2_p (ZF11_2_ZRS05) - Subzonă locuințe și funcțiuni complementare ce conține construcții cu valoare tradițională specifică zonei, aflată în aria de protecție a monumentelor istorice	- Înălțime maxima admisibila la cornișă nu va depăși 4,00 metri (Parter) - Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente	- POT maxim = 30 %	- CUT maxim = 0.3 mp ADC /mp teren
A (ZF04) - ZONĂ UNITĂȚI AGROZOOTEHNICE			
A1 (ZF04_1) - Subzonă unități agrozootehnice	- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor	- POT maxim = 50 %	- CUT maxim = 1.50 mp ADC /mp teren

A2 (ZF04_2) - Subzonă unități agrozootehnice ce conține construcții valoroase neclasate, aflate în pericol	- Înălțime maximă admisibilă la cornișă nu va depăși 12,0 metri (P+2), cu excepția utilajelor - Nu se admite extinderea pe verticală a construcțiilor existente	- POT maxim = 50 %	- CUT maxim = 1.50 mp ADC /mp teren
ID (ZF12) – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE			
ID1 (ZF12_1) - Subzonă unități industriale și de depozitare	- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri(P+2), cu excepția utilajelor	- POT maxim = 50 %	- CUT maxim = 1.50 mp ADC /mp teren
V (ZF14) – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT			
V1 (ZF14_1) - Subzonă spații verzi de tip parc, scuar sau fâșie plantată	- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă Hmax = 4,0 m	- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%	- CUT maxim = 0.15 mp ADC /mp teren
V2 (ZF14_2) – Subzonă spații verzi pentru agrement și sport	- Cu excepția instalațiilor, se admit construcții parter cu înălțimea la cornișă Hmax = 4,0 m	- POT maxim pentru construcții și anexe = 50%	- CUT maxim pentru construcții și anexe = 1,0 ADC / mp teren

P (ZF18) – ZONĂ TERENURI DE MICI DIMENSIUNI, OCUPATE DE CONSTRUCȚII ȘI DE CURȚILE AFERENTE ACESTORA, EXISTENTE, DISPUSE IZOLAT			
P1 (ZF18_1) - Subzonă canton silvic	- Înălțime maxima admisibila la cornișă 7,00 metri (P+1E)	- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare	- Conform Codului Silvic nr. 46 din 19 martie 2008, cu completările și modificările ulterioare
DS (ZF15) – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ			
DS1 (ZF15_1) - Subzonă cu destinație specială	- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868 /C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special	- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, dar se recomandă nu mai mult de 50%	- Conform Ordinul MDRA/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, dar se recomandă nu mai mult de 1.50 mp ADC /mp teren
CC (ZF06) - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI			
CR (ZF06_1) - Subzonă căi de comunicație rutieră	- Fără obiect	- Fără obiect	- Fără obiect

G (ZF13) - ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE			
G1 (ZF13_1) - Subzonă cimitire	- Înălțimea clădirilor P+1E cu H maxim = 7,00 metri la cornișă/atic, cu excepția clopotnițelor	- POT maxim = 5% (se referă strict la procentul de ocupare cu clădiri admise; nu face referire la gradul de mineralizare)	- CUT maxim = 0,1 mp ADC/mp teren
G2 (ZF13_2) - Subzonă echipare tehnico-edilitară	- Înălțimea maximă admisibilă la streșină/cornișă (cu excepția construcțiilor tehnice și instalațiilor): 4,00 metri (P)	- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de POT maxim = 50%	- Conform normelor tehnice, dar nu mai mult de CUT maxim = 0,5 mp ADC/mp teren
EX1 (ZF03) - ZONĂ TERENURI AGRICOLE			
-	- Înălțime maxima admisibila la cornișă 7,00 metri (P+1E), cu excepția instalațiilor tehnice	- POT maxim = 45 %	- CUT maxim = 0.90 mp ADC /mp teren
EX2 (ZF01) - ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE			
-	- Fără obiect	- Fără obiect	- Fără obiect
EX3 (ZF02) - ZONĂ FOND FORESTIER			
-	- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice	- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice	- Conform Codului Silvic, Planurilor de Management și amenajamentelor silvice
EX4 (ZF17) - ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE			
-	- Fără obiect	- Fără obiect	- Fără obiect

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE compatibile cu zona centrală și zona de locuit = activități de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului, cu maxim cinci lucrători, având ca scop realizarea unor produse la care ponderea manoperei este ridicată și implică (de regulă) aptitudini speciale (artistice etc): produse hand-made, unicate sau de serie mică; exemple: producerea de bijuterii și alte obiecte de podoabă, decorațiuni, obiecte din sticlă, ceramică, gravură, imprimeuri textile, producerea de gemuri, dulceturi, murături, dulciuri și alte produse „de casă” similare.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Această linie constituie limita prospectului drumurilor, dar și a împrejurimii loturilor. **În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat.** Aliniamentul existent este determinat de profilul actual al străzilor. Aliniamentul reglementat rezultă din confruntarea aliniamentului existent cu prospectele reglementate ale străzilor propuse (în planșa 3.3 REGULAMENTĂRI URBANISTICE. CĂI DE COMUNICAȚIE.) și realinierea de parcele cu modificarea corespunzătoare a limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prospectul drumurilor determină aliniamentul reglementat al împrejurimii, care, până la elaborarea proiectelor de specialitate se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor precum și pentru drumuri nou-propuse axul considerat este cel proiectat (sau prezumat, potrivit normelor de proiectare). Zona cuprinsă între aliniamentul actual și cel reglementat precum și zona rezervată înființării drumurilor noi va trece în domeniul public în condițiile prevăzute prin lege, în baza programelor de dezvoltare ale autorității locale. Până la trecerea în domeniul public, terenurile afectate sunt supuse restricției **non aedificandi**. În cazul în care aliniamentul actual al împrejurimilor este mai mare decât cel normat aliniamentul reglementat al împrejurimilor va fi aliniamentul existent.

ACCES CAROSABIL = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

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

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri, în general de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 mașini
- depozitare casnică (magazii, soproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de pază și companie,
- agrement (umbrare, chioscuri, pergole acoperite, piscine și alte asemenea)
- anexe de depozitare a produselor agricole (fanar, patul, sura etc)

- sere;
- In zona de locuit, pe parcele avand minim 500 mp sunt admise si anexe pentru cresterea animalelor de consum si depozitarea furajelor precum si sere de productie agricola dupa cum urmeaza:
- adaposturi pentru maxim 5 animale mari (bovine, cabaline) sau 10 animale mici (porcine, ovine, caprine) si maxim 100 pasari/iepure,
- Consiliul local poate admite majorarea acestor limite in cazuri individuale, in functie de solicitarile cetatenilor si de marimea gospodariei, cu acordul vecinilor posibil afectati. In zona centrala este limitata amplasarea anexelor destinate cresterii animalelor de productie;
- Amplasarea grajdurilor (cocinelor, cotelor) se va face de regula in afara fasiei de constructibilitate pentru a reduce dezagrementele; anexele de depozitare a produselor agricole se recomanda de asemenea a se amplasa in afara fasiei de constructibilitate pentru a limita riscul de propagare a incendiilor.

BANDA (FASIE) DE CONSTRUIBILITATE = fasie de teren delimitata de retragerea de la aliniament si de aliniamentul posterior in interiorul careia este permisa amplasarea **constructiei principale** de pe o parcela. Banda de constructibilitate este 20m în cazul de față

Banda de constructibilitate constituie:

- un instrument pentru asigurarea coerentei imaginii urbane
- zona in interiorul careia regula calcanului are caracter imperativ

CLADIRE PRINCIPALA = cladirea a carei utilizare determina functiunea unei parcele; un imobil poate avea o singura cladire principala sau mai multe; cladirile principale se amplaseaza de regula in interiorul fasiei de constructibilitate;

COMERȚ CU RAZA MARE DE SERVIRE = activitati comerciale si servicii cu frecventa de vizitare rara, de regula accesibile cu mijloace de transport auto si amplasate de regula la marginea localitatii. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine cu Scd>1000 mp/ hipermagazine
- mari magazine cu Scd>1000 mp
- comert specializat pe profile si servicii aferente (bunuri de folosinta indelungata: electrocasnice, mobila, bricolaj, gradinarit etc) cu Scd>1000 mp
- magazine de materiale de constructii
- comert+servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comert+servicii organizate in sistem mall
- spatii tip targ saptamanal (specializat sau general)
- piata de gros pentru produse agro-alimentare

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotari publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale si obligatiilor statului; serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definitiei anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare si finantare; echipamente

prin intermediul caruia se furnizeaza servicii sociale de interes general, servicii care pot avea si caracter economic; in aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate si spitale private...), juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat si cu finantare partiala de la buget), de invatamant (invatamant privat de toate gradele), de ocrotire sociala (realizat de fundatii si ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

DEMISOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător PUG Sibiu Regulament local de urbanism 412 cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterean al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

INCAPERI AGLOMERATE = incaperi in care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mica de 4 m2.

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

- **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- **CUT volumetric** - raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprimă în mc/mp. Util pentru zone în care înălțimea nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale);
- **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:

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

terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și un punct determinat de:

- Streșini, cu acoperișul în pantă continuă (cornișă)
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate (coamă)
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic
- Streașina lucarnelor

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

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

Înălțimea se exprima în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

VOLUMUL CLADIRILOR = indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări

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

NON AEDIFICANDI = INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE - 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; exemple: zonele destinate înființării de strazi sunt supuse interdicției de construire până la trecerea în domeniul public (interdicție definitivă pentru orice tip de construcții și amenajări altele decât cele legate de înființarea strazii); zona grădinii de fatadă (între linia alinamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la alinament) este zonă non aedificandi – în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări (interdicție definitivă); zonele în care este necesară detalierea reglementărilor prin documentații urbanistice de nivel inferior sunt supuse interdicției temporare de construire

NON ALTIUS TOLLENDI = regulă urbanistică care reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime; impusă în primul rând în vecinătatea accentelor verticale istorice sau care constituie repere consacrate ale localității (turla de biserică, turnuri sau cupole ale unor clădiri publice, foisor de foc etc)

PUBLICITATEA STRADALĂ - termeni specifici:

- **Publicitate:** totalitatea modalităților și instrumentelor specifice utilizate pentru a facilita cunoașterea și aprecierea de către consumatori a anumitor

produse, servicii sau pentru a informa publicul asupra unor evenimente, a destinației unor spații, lansări de produse, deschideri de magazine etc.

- **Publicitate temporară:** publicitatea realizată cu ocazia unor evenimente, manifestări culturale sau sportive, precum și pentru acțiuni de promovare ocazională de produse sau activități
- **Reclama:** activitatea cu rol de a atrage sau convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee; termenul mai este folosit și cu semnificația restrânsă de suport folosit în activitatea de reclama.
- **Publicitate neluminoasă:** publicitate care se face prin afișe sau panouri publicitare, inscripții pe material textil
- **Publicitate luminoasă:** publicitate realizată prin corpuri luminoase, afișe sau panouri luminate printr-o sursă de lumină amplasată astfel încât să asigure iluminarea afișului, panoului ori corpului publicitar;
- **Publicitate atipică:** publicitate realizată prin intermediul unor mijloace, structuri, corpuri, instalații originale, fără repetiție.
- **Firma:** reprezintă construcția provizorie pe care se poate inscripționa numele, denumirea comercială, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea.
- **Afiș/ poster:** mijloc de transmitere a mesajului publicitar, de obicei imprimat pe suport de hârtie sau pe folie sintetică și expus public.
- **Sistem publicitar:** structura (poate fi o construcție sau o confecție dintr-un material nealterabil) ce servește drept suport pentru mesaje publicitare. Pot fi: corpuri și panouri de afișaj (panouri publicitare, panouri directionale-indicatoare, casete luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promotionale etc.)
- **Panou publicitar:** structura (construcție provizorie) folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar
- **Banner:** suport pentru mesajul publicitar confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit în forma dreptunghiulară, ancorat în zone publice.
- **Mesh:** suport pentru mesajul publicitar confecționat din material sintetic perforat (gen plasă fină), de obicei de mari dimensiuni, fixat în diferite modalități pe clădiri.
- **Steaguri:** construcție metalică, din plastic sau mixtă ce are ca scop agățarea într-un mod oarecare a materialului imprimat de tip steag.
- **Panou indicator:** inscripție amplasată pe clădiri sau pe suporturi independente care avertizează apropierea de o zonă sau de un imobil unde se desfășoară o activitate determinată. În aceeași categorie se includ bannerul vertical, caseta luminoasă, tablita indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stalpi etc.
- **Panou mobil:** panou publicitar având dimensiuni variabile (redușe) amplasat la sol, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate.
- **Totem:** structura publicitară verticală, luminoasă, sprijinită pe sol, prin intermediul căreia se realizează publicitate în nume propriu.
- **Roof-top:** sistem publicitar de mari dimensiuni montat pe acoperișul sau pe terasa unei clădiri.

REGIM DE CONSTRUIRE = modul de amplasare a constructiilor pe parcela definitoriu pentru imaginea stradala;

- **regim de construire inchis (continuu)** = amplasarea constructiilor se face ocupand intreaga latime a terenului, rezultand o imagine stradala cu front continuu de constructii; spatiul privat este ferm separat de spatiul public; implica solutionarea accesului carosabil in curtea din spate prin gang sau dintr-o strada/alee locala paralela;
- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea constructiilor (cuplate sau izolate) se face ocupand doar partial latimea parcelei, imaginea stradala ofera o succesiune de volume construite si spatii deschise; spatiul public si cel privat comunica vizual;

REGULA CALCANULUI = reglementare urbanistica generala care urmareste **evitarea calcanelor vizibile dinspre spatiul public**; regula se adreseaza constructiilor din aceeasi categorii: se cupleaza intre ele constructii principale sau anexe intre ele, nu este obligatorie si nu se recomanda cuplarea constructiilor principale cu anexe.

Consecintele acestei reguli:

- Sunt cu desavarsire interzise constructiile cu calcan spre strada;
- Calcanul existent dicteaza amplasarea constructiilor noi (la amplasarea constructiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulatiile publice si este recomandata acoperirea calcanelor care nu participa la imaginea stradala).

Regula are caracter imperativ in banda de construibilitate.

REGULA TESIRII ALINIAMENTULUI IN INTERSECTII = reglementare urbanistica generala care urmareste asigurarea unui minim de vizibilitate si in intersectii, asigurarea unor raze minime de racord intre strazi potrivit normelor de proiectare si evitarea unei **imagini** urbane agresive: la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a; in cazul strazilor de categorii diferite se aplica lungimea maxima; regula nu se aplica la giratorii si alte intersectii complexe ce necesita studiu de specialitate

SERVICII DE INTERES GENERAL = servicii orientate spre binele public, servicii prestate in interes general si ca atare supuse de autoritati unor obligatii specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea si egalitatea; includ: servicii necomerciale (de ex. educatia obligatorie, protectia sociala), obligatii ale statului (de ex. securitatea si justitia) si servicii de interes economic general (precum serviciile de baza privind electricitatea, telecomunicatiile, serviciile postale, transportul, serviciile de evacuare a apei si deseurilor si energia);

SERVICII PUBLICE = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publica precum electricitatea, furnizarea gazului si a apei, transportul, serviciile postale si telecomunicatiile create si administrate de autoritati publice sau delegate altor operatori (publici sau privati)

Cele trei categorii de servicii se intrepatrund, putine servicii care satisfac un interes public raman exclusiv apanajul autoritatii locale sau sunt finantate de la buget – in aceste conditii

SECTOR PRIMAR = sector principal de activitate economica implicand extragerea si producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

SECTOR SECUNDAR = sector principal de activitate economica ce implica transformarea materiilor prime in bunuri

SECTOR TERTIAR = sector economic principal neproducator direct de bunuri, reprezentat preponderent de comert si prestatii; ansamblul unitatilor economice care au ca activitate principala prestarea de servicii pentru consumatori si companii precum vanzarea de bunuri, hotel, restaurant, agentie de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicatii, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanta, proiectare, cercetare etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. O unitate teritoriala de referinta poate cuprinde mai multe zone functionale. De exemplu ZC1 este o unitate teritoriala de referinta incluzand zone functionale precum IS1-6 si Lca

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ = limitare legala (sarcină) impusă asupra unui imobil în scopul satisfacerii unui interes public. Exemple de servituti de utilitate publica: servituti legate de infiintarea, utilizarea, intretinerea, modernizarea drumurilor publice, a cailor ferate, servituti legate de infiiltarea, intretinerea, interventia in caz de avarie, modernizarea, devierea rețelor tehnico-edilitare definite prin lege a fi de utilitate publica (apa, canal, energie electrica, gaze etc)

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.

SUBSOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

REGLEMENTARI LEGALE CARE AU STAT LA BAZA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI MĂRCULEȘTI

- *Noul Cod Civil – Legea 287/2009 cu modificările ulterioare.*
- *Codul Administrativ – OUG NR. 57/2019*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare*
- *Legea nr. 50/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare*
- *Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare*
- *Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare*
- *Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările ulterioare*
- *Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare*
- *Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.*
- *Legea 139/2000 privind meteorologia, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.*
- *Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități*
- *Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural*
- *Legea nr.190/2001 privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice*

- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **Legea nr.120/2006** a monumentelor de for public
- **Ordonanța nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin **Legea 378/2001**, modificată, republicată
- **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
- **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
- **Legea nr.73/2013** privind instituirea unor măsuri speciale pentru protecția obiectivelor militare care fac parte din Sistemul de apărare împotriva rachetelor balistice
- **Legea nr.6/2008** privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial
- **Legea nr.123/2012** a energiei electrice și gazelor naturale
- **Legea nr.51/2006** a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată
- **Legea nr.204/2008** privind protejarea exploatațiilor agricole
- **Ordonanța de urgență nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr.108/2001** privind exploatațiile agricole
- **Legea 289/2002** privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
- **OUG nr. 214/2008** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- **Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020** privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviar și de metrou;
- **Legea nr. 203/2003** privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- **Legea nr. 55/2006** privind siguranța feroviară
- **LEGE nr.426 din 18 iulie 2001** pentru aprobarea **Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000** privind regimul deșeurilor
- **OG nr. 27/2008**, ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **Ordonanța de urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului
- **ORDONANȚA GUVERNULUI Nr. 43/1997*)** privind regimul drumurilor
- **Hotărârea nr. 817/2005** pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al

administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- **HG 621/2005** privind gestionarea deșeurilor de ambalaje, cu modificările ulterioare
- **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare
- **HG 448/2005** privind deșeurile de echipamente electrice și electronice
- **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații
- **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- **HG nr.804/2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- **HG nr.49/2002** de aprobare a normelor metodologice de aplicare a OUG 108/2001, cu modificările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 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
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii 50/1991** privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

- **Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018**
- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM **indicativ GM-007-2000**
- **Ordinul MLPAT nr.22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC **indicativ GP 0001-96**
- **Ordinul MLPTL nr.141/N/1997** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME **indicativ NP 24-97**
- **Ordinul nr.6/139/2003** al MLPTL/MAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- **Ordinul presedintelui ANRE nr.4/2007** de aprobare a Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta a capacitatilor energetice – revizia I cu modificarile ulterioare
- **Decizia presedintelui ANRE nr.101/2000** pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei electrice de distributie
- **Ordinul presedintelui ANRE nr.20/2004** pentru aprobarea Codului tehnic al rețelei electrice de transport, cu modificarile si completarile ulterioare
- **Decizia presedintelui ANRGN nr.1220/2006** pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de alimentare din amonte si de transport gaze naturale, cu modificarile ulterioare

Diferite reglementări tehnice:

- **P118-99** - Normativ de siguranta la foc a constructiilor
- **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. 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-Ip-3/1991** – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- **1.LI-Ip-5/1989** – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- **I 36/1993** – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- **I 46/1993** – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- **ID 17/1986** – MICh-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- **I.6 PE/1997** – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- **I.6/1998** – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- **3915/1994** – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu: **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

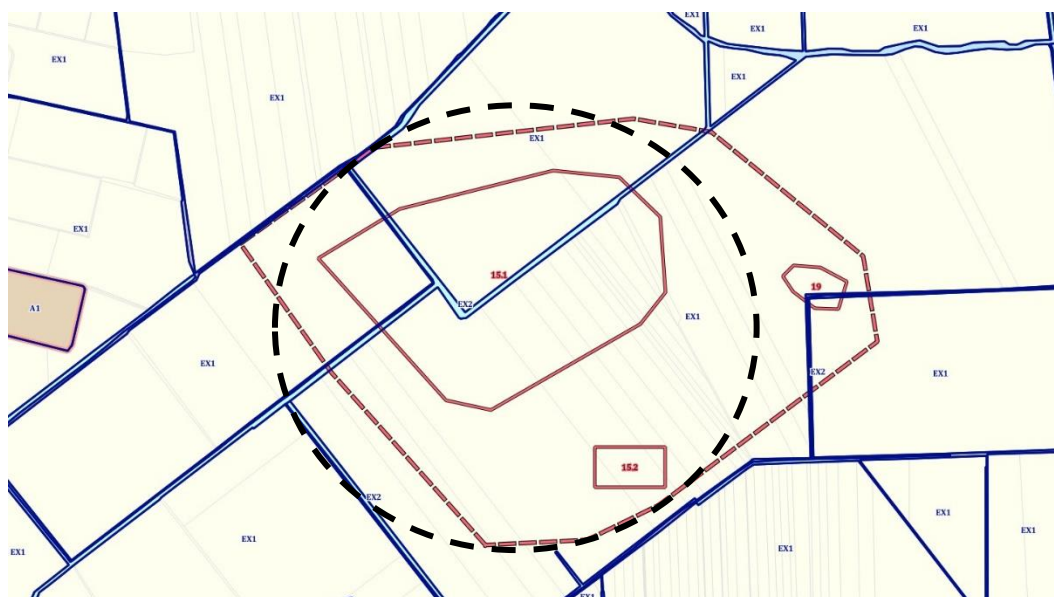
MONUMENTE ISTORICE, ZONE PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU ARHEOLOGIC ȘI ZONE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA

Monumente istorice și zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

- (1) În conformitate cu Lista Monumentelor Istorice din România 2015 (Anexa la ordinul ministrului culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și cu Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Mărculești, din județul Ialomița, se află înscrise două monumente istorice:
- Așezarea Dridu de la Mărculești (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-I-s-B-14060
 - Biserica "Sf. Nicolae" (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-II-m-B-14147
- (2) Conform Repertoriului Arheologic Național, pe teritoriul comunei Mărculești se află înscrise următoarele vestigii arheologice:
- Situl arheologic de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.08
 - Tumulul de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.09
 - Tumulul de la Marculesti - Movila Schitul
Cod RAN: 93263.02
 - Tumulul de la Marculesti - Movila Nemtilor
Cod RAN: 93263.03
 - Tumulul de la Marculesti - T4
Cod RAN: 93263.04
 - Tumulul de la Marculesti - T5
Cod RAN: 93263.05
 - Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.06
 - Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.07
 - Tumulul de la Marculesti - T10
Cod RAN: 93263.10
 - Tumulul de la Marculesti - T11
Cod RAN: 93263.11
 - Tumulul de la Marculesti - Movila Mare
Cod RAN: 93263.12
 - Tumulul de la Marculesti - T13
Cod RAN: 93263.13
 - Tumulul de la Marculesti - Movila Popii
Cod RAN: 93263.14
 - Asezarea Dridu de la Marculesti - Viisoara
Cod RAN: 93263.01

- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.17
- Tumulul de la Marculesti - T7
Cod RAN: 93263.18
- Tumulul de la Marculesti - T19
Cod RAN: 93263.19
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.20
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.21
- Asezarea Dridu de la Marculesti - In Lunca
Cod RAN: 93263.16
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.15

(3) Conform *Studiului istoric general* coordonat de arh. Doina Bubulete au fost identificate ca monumente istorice o așezare, situată la est de satul Mărculești, pe terasa de sus a Râului Ialomița și o biserică, situată în satul Mărculești. Pentru biserică se propune luarea în considerare a protejării reglementate, prin atribuirea unei zone de protecție imobilelor aferente.

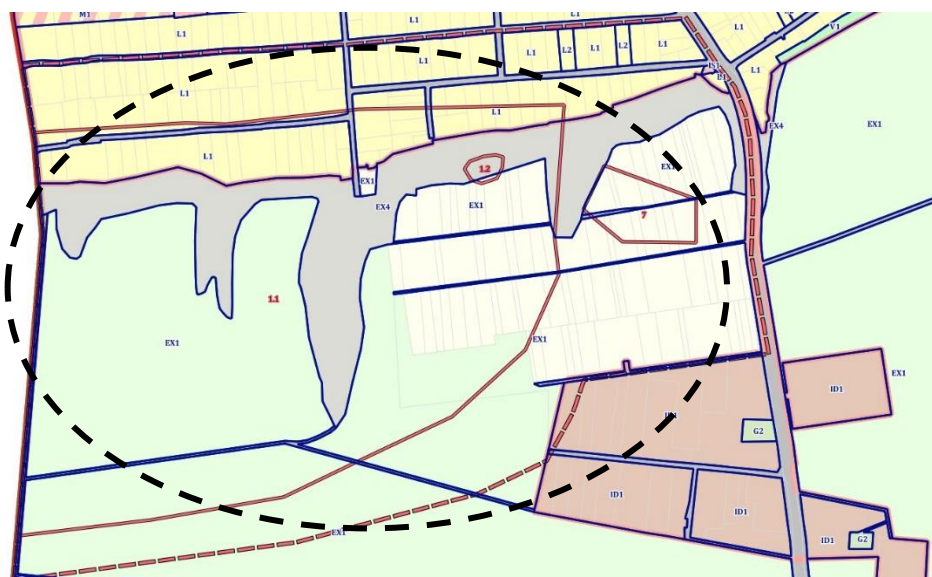


- Asezarea Dridu de la Marculesti (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-I-s-B-14060

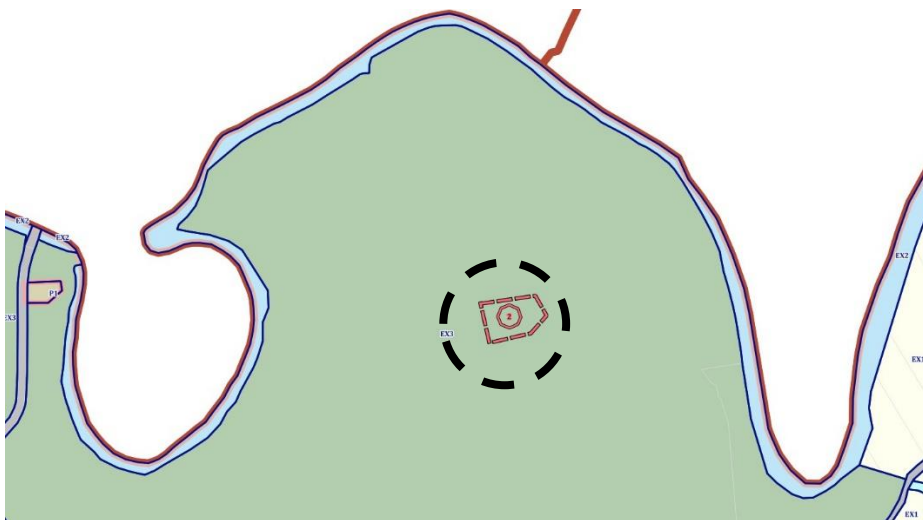


- Biserica "Sf. Nicolae" (sat Mărculești, comuna Mărculești)
Cod LMI: IL-II-m-B-14147

(4) Conform *Raportul de Evaluare Arheologică 1314/29.07.2022* coordonat de arheolog Cătălin Bem au fost identificate ca vestigii arheologice 19 situri, ansambluri de situri și tumuli, și o cruce votivă/comemorativă. Pentru acestea se propune luarea în considerare a protejării reglementate, prin atribuirea unei zone de protecție imobilelor aferente.



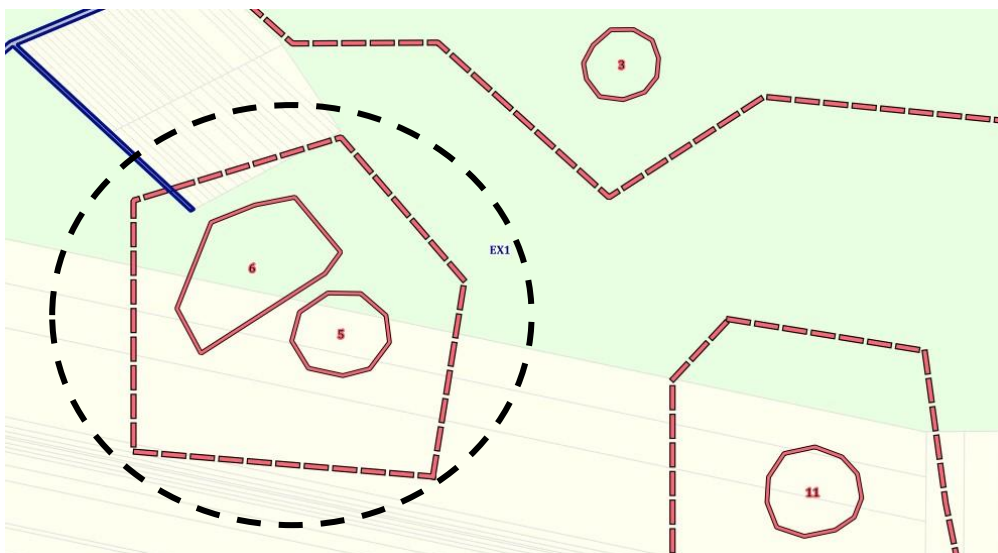
- Situl arheologic de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.08
- Tumulul de la Marculesti - Valea Grecului
Cod RAN: 93263.09
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.07



- Tumulul de la Marculesti - Movila Schitul
Cod RAN: 93263.02



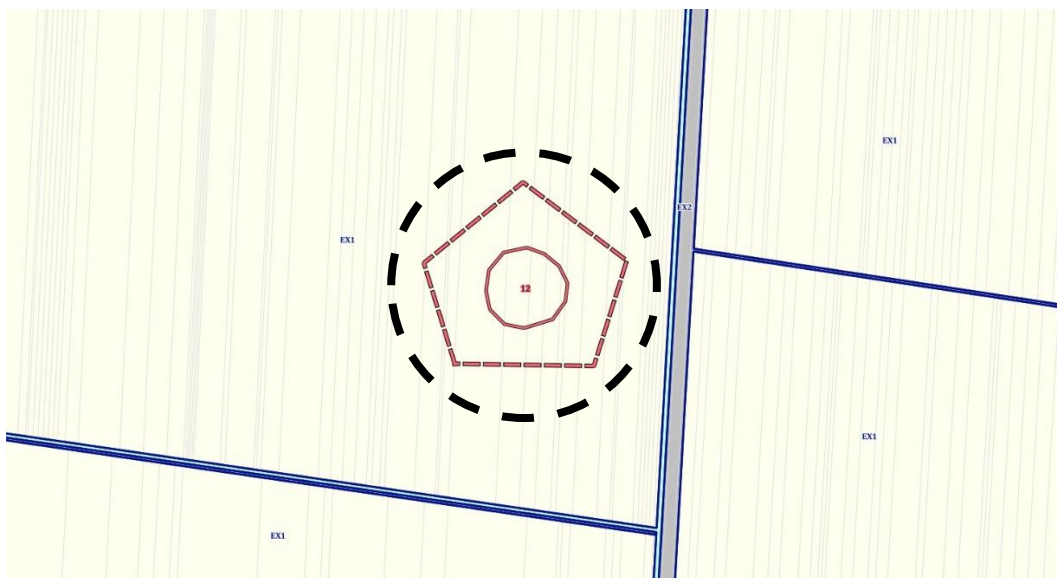
- Tumulul de la Marculesti - Movila Nemtilor
Cod RAN: 93263.03
- Tumulul de la Marculesti - T4
Cod RAN: 93263.04
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.17
- Tumulul de la Marculesti - T7
Cod RAN: 93263.18
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.20



- Tumulul de la Marculesti - T5
Cod RAN: 93263.05
- Situl arheologic de la Marculesti
Cod RAN: 93263.06



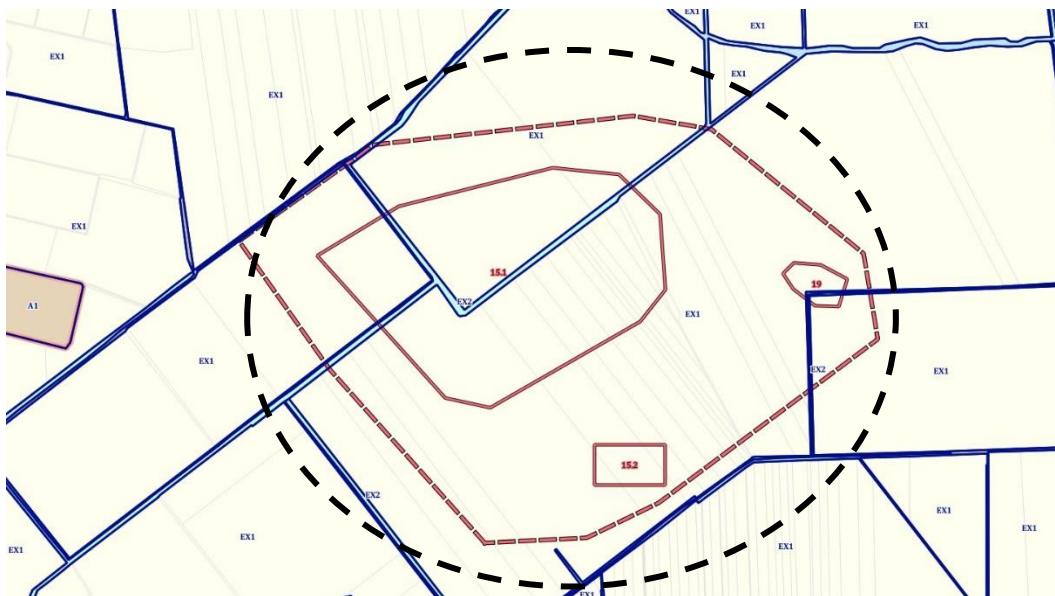
- Tumulul de la Marculesti - T10
Cod RAN: 93263.10
- Tumulul de la Marculesti - T11
Cod RAN: 93263.11
- Tumulul de la Marculesti - Movila Mare
Cod RAN: 93263.12
- Tumulul de la Marculesti - T13
Cod RAN: 93263.13



- Tumulul de la Marculesti - Movila Popii
Cod RAN: 93263.14



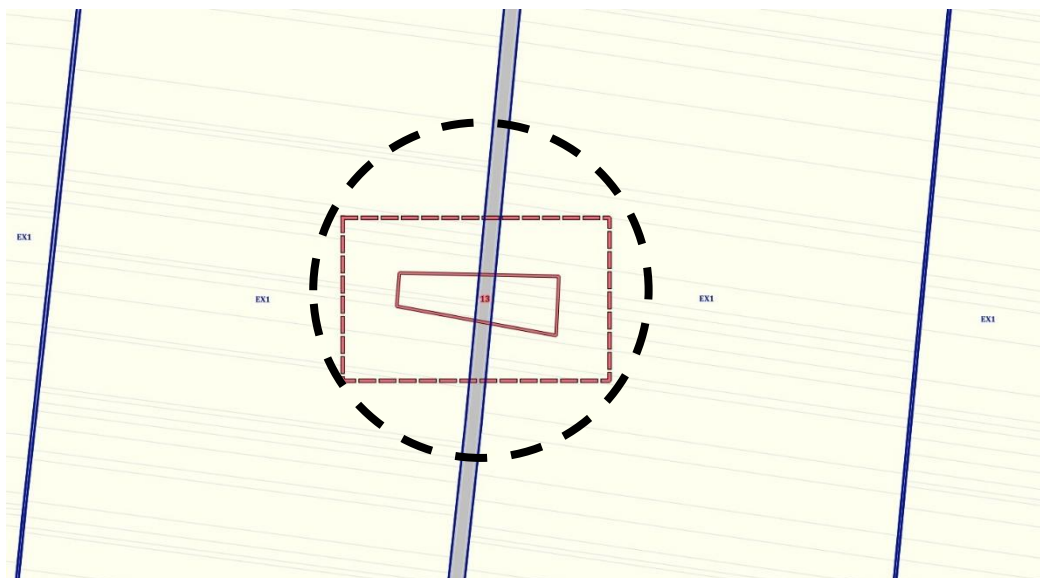
- Asezarea Dridu de la Marculesti - In Lunca
Cod RAN: 93263.16



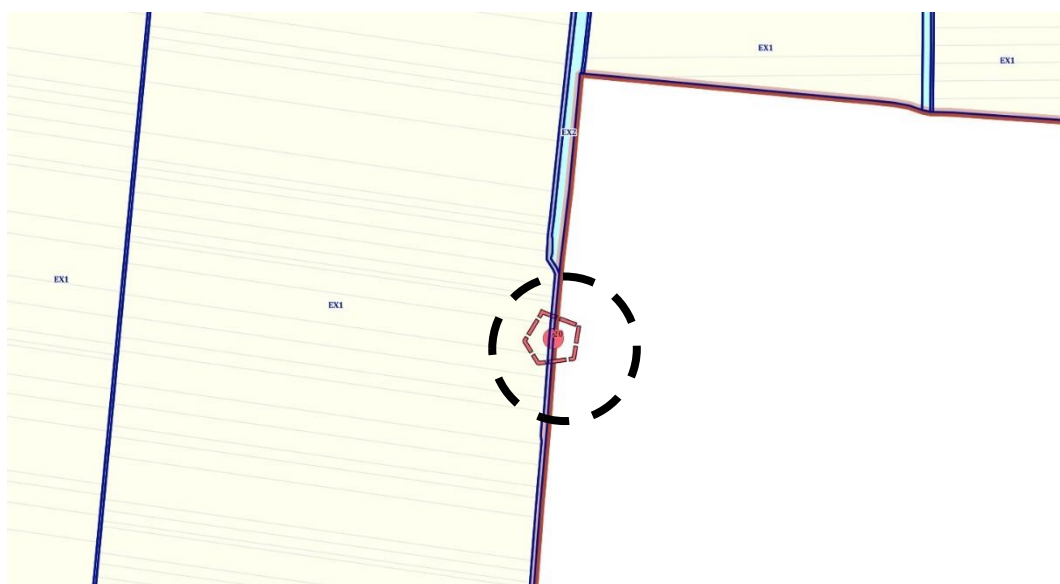
- Asezarea Dridu de la Marculesti - Viisoara
Cod RAN: 93263.01
- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.21



- Tumulul de la Marculesti - T19
Cod RAN: 93263.19



- Asezarea preistorica de la Marculesti
Cod RAN: 93263.15



- Cruce votivă/comemorativă

- (5) Conform studiu istoric se recomandă valorificarea patrimoniului construit neclasat (Conacul moșia Nicolae Seceleanu), bazat pe proiectul stabilit prin PATJ Ialomîța. Orice intervenție asupra construcțiilor se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (6) Nu se propun obiective noi spre clasare în LMI sau RAN.

Reguli generale de construire în zona monumentelor istorice clasate, în zonele protejate care cuprind patrimoniu arheologic și în zonele de protecție ale acestora

- (7) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile asupra imobilelor sus-menționate (inclusiv pentru zonele lor de protecție) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc).
- (8) La imobilele monument istoric se interzic intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor precum și inserția de construcții și amenajări noi în lipsa avizului Ministerului Culturii (sau DJC Ialomița, potrivit competențelor legale). Restricția include și amenajarea spațiului public și amenajările spațiilor private neconstruite (de tipul pavaje, mobilier urban, iluminat, spații plantate etc) precum și desființarea construcțiilor existente.
- (9) Prin excepție, nu este necesară emiterea autorizației de construcție în cazul execuției, la construcțiile sus-menționate, în cazul lucrărilor de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor, care se execută în baza avizului Ministerului Culturii (sau DJC Ialomița după caz).
- (10) Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS2_m (ZF09_2_M), C1_p (ZF07_1_ZRS05), M1_p (ZF08_1_ZRS05), L1_p (ZF11_1_ZRS05), L2_p (ZF11_2_ZRS05).

Reguli generale de construire în toate satele componente, de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

- (11) Conservarea tipologiei parcelarului, promovarea ocupării moderate a terenurilor, a unor tipologii de organizare a gospodăriilor individuale ținând cont de modelele unor gospodării tradiționale existente, dar și de exigențele unui confort modern , conservând raportul spațial construit-liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent, a amplasării construcțiilor principale (casa de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant
- (12) Evitarea densificărilor nejustificate, îndeosebi pe parcelele înguste
- (13) Stabilirea unui regim maxim de înălțime de P+2E+M - maximum 12 m la cornișă (cu excepția subzonei IS3 (ZF09_3) unde în cazuri speciale, regimul maxim de înălțime poate fi de P+3E – maximum 16 m la cornișă) și a unor volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei pe lot, dreptunghiulare sau în formă de L, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către stradă și cu terasele/pridvoarele/foișoarele poziționate pe una din laturile libere ale casei); construcțiile vor fi dispuse, pe cât posibil, cu axul principal perpendicular pe cel al străzii și cu orientări favorabile față de vecinătăți și față de punctele cardinale; dispunerea anexelor gospodărești se va putea realiza izolat sau atașat, în continuarea locuințelor
- (14) În cazul amplasamentelor propuse pe terenuri denivelate se recomandă așezarea pe pante a construcțiilor și amenajărilor cu condiția studierii atente a tipului, dimensiunilor și modului de poziționare a volumelor în raport cu terenul, pentru a nu afecta valorile contextului

- (15) Evitarea amplasării de construcții mari în zonele de intrare ale satelor (ariile imaginilor de contact) sau în conurile de vizibilitate ale unor obiective cu valoare culturală, simbolică, reprezentativă (bisericele de sat)
- (16) Promovarea utilizării unor materiale de construire specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, tablă simplă), concomitent cu recomandarea adoptării modelelor tradiționale de acoperiri în patru ape (eventual două și fronton) a construcțiilor noi;
- (17) Promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, gălbui, ocru deschis), albastru, maro și gri la tâmplării, timpane, dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej)
- (18) Promovarea realizării unor împrejmuiri transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi, fără socluri sau cu socluri din piatră naturală ori beton (max. 30-50 cm înălțime), înglobând, după caz, fântâni sau alte elemente simbolice.
- (19) Promovarea tratării permeabile a suprafețelor de călcare din curți și grădini aferente tuturor tipurilor de gospodării, cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau pavele din beton colorat.
- (20) Restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne și tabachere, mai ales a celor supra-dimensionate.
- (21) Reamenajarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări pentru creșterea reprezentativității acestora; se recomandă realizarea unor mici zone în incinte sau la nivelul accesului din stradă, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietris, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt; se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului (școală, dispensar, farmacie, centru social, etc.)
- (22) Îmbunătățirea amenajării spațiului public; impunerea reamenajării cu mobilier specific și cu dotări de toate tipurile necesare, realizate din materiale naturale; se vor evita materialele plastice, mai ales cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii; se va amplifica vegetația prin amplasarea unor copaci la limitele de împrejmuire, a unor peluze cu iarbă, flori plante locale
- (23) Prevederea prin reguli adecvate amenajărilor publice, a unui iluminat discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor comunale, drumurilor principale și intersecțiilor complexe
- (24) Protejarea perspectivelor vizuale directe, ascendente și descendente ale nucleelor construite, dinspre zonele accesibile (malurile bălților, platforme, zone de vale, trasee rutiere, trasee de cicloturism) prin interzicerea interpunerii unor obiective voluminoase de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice
- (25) Conservarea structurii funcționale a așezărilor
- (26) Amenajarea zonelor de reculegere, pomenire, pelerinaj, accesuri, precum și a spațiilor din incintele bisericilor și cimitirelor
- (27) Interzicere eventualei construiri a unor centre socio-culturale cu caracter ecumenic supradimensionate, sau a unor construcții voluminoase sau înalte (ex.: clopotnițe ieșite din scară), în vecinătatea imediată a bisericilor, pentru a evita densificări generatoare de disconfort și co-vizibilități dezavantajoase

- (28) Păstrarea construcțiilor cu specific rural, iar în cazul reabilitării, se acceptă numai soluții care respect întocmai recomandările cu privire la elementele constructive specifice zonei, precum și legislația în construcții actualizată. În cazul extinderilor, se vor autoriza doar soluțiile care nu provoacă densificări și modificări spațial-configurative majore ale parcelei. În cazul inserțiilor de construcții noi în perimetrul vetrei, se va permite doar relizarea unor volumetrii în concordanță cu patrimonial existent, relaționate pe înălțime cu construcțiile din zonă, și ce utilizează doar materiale specific tradiționale
- (29) În scopul protejării patrimoniului natural și construit, se recomandă consultarea “Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural” aferent “Zonei Bărağan” (zona în care este încadrată comuna Mărculești) realizat de OAR, înainte de obținerea autorizației de construire, autorizației de desființare, sau a autorizației referitoare la intervenții asupra construcțiilor identificate ca având “caracter tradițional” conform *Studiului istoric general* coordonat de arh. Doina Bubulete.

Reguli referitoare la aspectul exterior pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

- (30) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice și a altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura originară a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții invizibile din circulația publică cu acordul DJC Ialomița.
- (31) Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevelor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice care nu fac parte din arhitectura originală, pe fațadele principale. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc) sau de decorație.
- (32) Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține comuna, excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informale, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu -, a amplasării unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.;

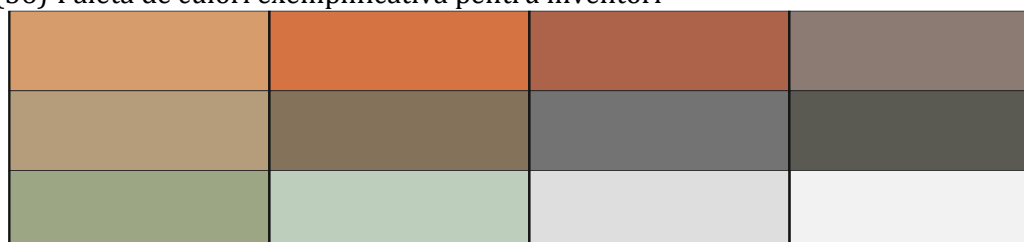
- (33) Paleta de culori intense interzise pentru (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor):



- (34) Pentru finisaje exterioare de suprafață se vor utiliza culori tradiționale și nu se vor utiliza accente de culoare în pondere mai mare de 15% din suprafața fiecărei fațade (regula nu se referă la picturile exterioare specifice bisericilor).
- (35) Paleta culorilor tradiționale pentru finisaje exterioare: ocru, alb și gri, obligatoriu a fi utilizate



- (36) Paleta de culori exemplificativa pentru învelitori



- (37) Pentru învelitorile în pantă: se vor utiliza materialele tradiționale (tigla ceramică, tabla plană zincată etc) cu excepția cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii (DJC Ialomița) se prevede altfel;
- (38) Se interzice folosirea materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată)

Reguli referitoare la spații verzi pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

- (39) Intervențiile asupra vegetației se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Ialomița.

Reguli referitoare la publicitate pentru imobilele clasate ca monumente istorice și în zonele de protecție a acestora (cu excepția GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI), de care se va ține cont la emiterea viitoarelor autorizații de construire

- (40) Orice formă de publicitate va trebui să aibă și avizul Direcției de cultură a județului Ialomița.

**Reguli referitoare la intervenții în cadrul GOSPODĂRIILOR CE CONȚIN
CONSTRUCȚII CU VALOARE TRADIȚIONALĂ SPECIFICĂ ZONEI**

- (41) Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice cuprinse la categoria: L2 (ZF11_2) și L2_p (ZF11_2_ZRS05)
- (42) Se va urmări reabilitarea construcțiilor cu valoare tradițională specifică, cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, prin identificarea unor forme de sprijin financiar acordat proprietarilor acestora. Totodată, se vor încuraja evitarea demolării lor, păstrarea pe amplasamentul actual și reabilitarea, utilizând materiale și tehnici tradiționale. Mutarea acestor construcții pe alte amplasamente va fi evitată.
- (43) Suprafețele de circulație în interiorul parcelor vor fi cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelor din beton, pe cât posibil. Accesul din drumul public la parcelă să se realizeze printr-un podeț minimum dimensionat.
- (44) Nu sunt permise derogări de la prezentul regulament local de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./P.U.Z. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu studiile de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. Aceste studii vor avea drept obiectiv justificarea amplasării pe teren, prin evidențierea așezării tradiționale a construcțiilor pe loturi în zonă.
- (45) Intervențiile pe construcțiile existente (reconversie și/sau extindere) – modificarea funcțională sau volumetrică și extinderile ansamblului organizării gospodăriei se vor realiza cu păstrarea specificului local tradițional. Reconversiile se pot realiza prin convertirea construcțiilor anexe în spații de locuit sau alte funcțiuni complementare, sau introducând compartimentări suplimentare. Per ansamblu, clădirile pot primi și altă destinație, după necesități, însă cu respectarea riguroasă a regulamentului de urbanism.
- (46) Încadrarea pe lot a noilor construcții va respecta volumul și alinierea date de specificul local și implicit, de vecinătăți. Amplasarea casei la aliniament și față de aliniere diferită față de clădirile vecine sau inversarea poziției și orientării casei pe teren, față de limitele laterale (inclusiv schimbarea orientării prin răsucirea volumului cu 90°) sunt strict interzise. Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului și se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Așadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiționale, nu se vor realiza retrageri necorespunzătoare de la limitele frontale, laterale sau posterioare.
- (47) În cazul asocierii pe același teren a două sau mai multe construcții, dispoziția lor una față de cealaltă va fi după modelul gospodăriei tradiționale, respectând un mod de viață confortabil. Dacă terenul și funcțiunea propusă permit un spațiu mai generos, se recomandă realizarea unor volume ierarhizate adecvat și dispuse pe teren după modelul gospodăriei tradiționale, supradimensionarea clădirilor fiind strict interzisă.
- (48) Extinderea pe verticală a construcțiilor cu specific local este strict interzisă, deoarece aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, ci și complicarea soluțiilor la nivel constructiv al acoperișului.
- (49) În compoziția funcțional-spațială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente nu vor fi poziționate aleatoriu între ele cât să nu altereze relațiile spațiale - funcționale tradiționale prezente (funcțiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spații; volume funcționale). Se interzice modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziției

gospodăriei tradiționale, configurat de construcțiile componente, curtea principală, grădina de flori etc.

- (50) Se vor păstra și întreține îngrădirile vechi, pe cât posibil, și se vor proiecta noi împrejurimi, ce se vor realiza din materiale locale. Din punct de vedere stilistic, nu se vor utiliza decorațiuni, se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie, culorile stridente și materialele sidefate sau lucioase fiind interzise.
- (51) Se vor utiliza materiale 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. Nu se vor folosi materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, se interzice utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș. Culorile vor fi cele naturale, fără a se folosi culori stridente sau saturate.
- (52) În cazul clădirilor noi, se recomandă tratarea într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional.
- (53) În compoziția cromatică a fațadelor clădirii de locuit se recomandă culorile pastelate, mai puțin stridente și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va utiliza culoarea alb pretutindeni, îndeosebi la clădirile cu gabarit mic, sau nuanțele nesaturate apropiate de cele naturale. Se interzic culorile tari, puternic contrastante care alterează calitatea spațiului înconjurător. Se va evita folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum metalul, piatra artificială sau gresia.
- (54) Se va păstra imaginea specifică spațiului rural, prin valorificarea și conservarea ornamentelor și decorațiilor existente la nivelul prispei, stâlpilor, paziei, frontonului dacă acestea sunt specifice peisajului cultural local. Folosirea materialelor naturale precum lemnul, varul, pigmenții naturali pentru var, sunt esențiale pentru conservarea peisajelor rurale deosebite. Repararea/refacerea elementelor de arhitectură utilizând aceleași materiale folosite inițial sau cel puțin compatibile cu acestea, reprezintă un lucru esențial în acest scop. Sunt interzise decorațiunile moderne și alte elemente parazitare, volumele lipsite de sens și funcțiune sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Reguli referitoare la zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

- (55) Pentru orice intervenție efectuată la nivelul subsolului asupra oricăror edificii de cult construite anterior anului 1900 și al spațiului din jurul acestora, cuprinse în limita administrativ teritorială a comunei Mărculești, se vor efectua obligatoriu cercetări arheologice de către un arheolog atestat de Ministerul Culturii.
- (56) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, cele înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare

ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

- (57) În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (58) Pentru ZPCPA intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (59) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (60) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).
- (61) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai cu condiția obținerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (62) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția obținerii avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).
- (63) În perimetrul ZPCPA cercetările arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (64) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii.
- (65) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrări de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea

cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

- (66) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Ialomita, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- (67) Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Ialomita).

ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

- (1) Conținutul prezentei anexe are caracter predominant informativ, el nu înlocuiește condiționările pe care le stabilesc, în fiecare caz concret, emitenții avizelor specifice, obligatorii conform reglementărilor legale.

Zone de protecție sanitară¹⁸

- (2) Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să se faca în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:
- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
 - reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute 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 compusi chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
- (3) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, spalatoriile auto, atelierele mecanice, tinichigeriile, atelierele de tamplărie etc., precum și discotecile sau cluburile de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective.
- (4) Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- (5) 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.
- (6) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.
- (7) Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilare, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.¹⁹

¹⁸Capitol redactat în baza Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

¹⁹Ibidem, conform art. 10 și 11 din Norme

(8) În cazul în care prin studiile de impact nu se vor stabili alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

1.	Ferme de cabaline, până la 20 de capete	50 m
2.	Ferme de cabaline, peste 20 de capete	100 m
3.	Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete	50 m
4.	Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete	100 m
5.	Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete	200 m
6.	Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
7.	Ferme de păsări, până la 1.000 de capete	50 m
8.	Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete	200 m
9.	Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete	500 m
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 deservesc mai multe 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 u cu modificizate 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

Distanțe de protecție a locuințelor și altor funcțiuni protejate potrivit OMS nr.119/2014 cu modificările și completările ulterioare

- (9) Aceste unități se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându-se aceleași condiții de distanță.
- (10) Distanțele minime pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sanatații, elaborate de institute specializate, conform metodologiei avizate de către Ministerul Sanatații.
- (11) 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 vătămate pentru om sau animale.²⁰
- (12) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curtile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de pasări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- (13) 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 pasări 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.²¹
- (14) Pentru zonele de locuit existente, amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor se vor aplica următoarele măsuri de protecție:
- interzicerea amplasării locuințelor noi neracordate la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a localității;
 - interzicerea utilizării puțurilor forate proprii existente fără analize de potabilitate și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente pe măsura realizării acestuia;

²⁰Conform art. 12 din O.M.S. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

²¹Potrivit art.15 din O.M.S. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare

- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman.
- (15) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sanatate, centre de diagnostic, centre multifunctionale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinite, 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.²²
- (16) Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și se amplasează în aceste zone.

Zone de protecție cursuri de apă și lucrări hidrotehnice (conform Anexa 2 /din Legea Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare)

(17) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

(18) **Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:** între nivelul de retenție (NNR) și cota coronamentului;

(19) **Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:** 4m spre interiorul incintei;

(20) **Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de deviație hidrotehnică:** 3m;

(21) **Lățimea zonei de protecție pentru baraje și lucrări-anexe la baraje:**

Tipul construcției/ lucrării	Lățimea zonei de protecție
Baraj de pamânt, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m în jurul acestora
Instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice	2 m în jurul acestora
Borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurare a debitelor	1 m în jurul acestora

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

(23) Zonele de protecție se măsoară astfel:

- La cursurile de apă: începând de la limita albiei minore
- La alte lucrări hidrotehnice: de la limita zonei de construcție

²²Conform art. 14 din OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare

(24) Se interzice:

- execuția obiectivelor în zonele unde există alunecări de teren sau în zone de risc la inundații
- amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție a albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora; se exceptează, pentru zona inundabilă a albiei majore cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță; lucrările executate în zona inundabilă se execută numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii, eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate;
- execuția lucrărilor de traversare a albiei cursului de apă (poduri, podețe, conducte etc) precum și a altor lucrări care au legătură cu apele și care sunt definite la art. 48 din Legea Apelor 107/1996 (cu modificările și completările ulterioare), fără a se realiza asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor care pot fi promovate și executate numai în baza avizului de gospodărire a apelor emis de autoritatea de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate; punerea în funcțiune sau exploatarea acestor lucrări se va face numai în baza autorizației de gospodărire a apelor emisă de autoritatea de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate.

Protecția căilor de comunicație

Protecția căilor de comunicație rutieră²³

Drumuri

(25) **Zona drumului public** cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(26) **Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zona de siguranță a drumurilor

(27) 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.

(28) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

²³Prevederile prezentului capitol sunt elaborate pe baza OUG 43/1997 a drumurilor cu modificările ulterioare și Ordinelor Ministrului Transporturilor nr.45, 47 și 49/1998 în aplicarea legii

- (29) Zonele de siguranță sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor²⁴ 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.

Zona de protecție a drumurilor

- (30) 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.
- (31) 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:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.
 - lucrări de defrișare de păduri de pe versanții împăduși adiacenți drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului.
- (32) Deținătorii terenurilor din vecinătatea drumurilor publice sunt obligați să permită instalarea pe aceste terenuri a panourilor de apărare a drumului contra înzăpezirii, fără a percepe vreo chirie, cu condiția ca această operațiune să nu împiedice executarea lucrărilor agricole și să nu producă degradări culturilor de pe aceste terenuri.
- (33) Zonele de protecție, măsurate de la limita exterioară a zonei de siguranță variază, în funcție de categoria drumului, astfel:
- în cazul drumurilor naționale – **22,00m**;
 - în cazul drumurilor județene – **20,00m**;
 - în cazul drumurilor comunale – **18,00m**.

Poduri

- (34) Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.
- (35) Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

²⁴In zonele cu rigole și trotuare distanța se măsoară de la bordură.

Străzi

- (36) **Străzile** sunt drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.
- (37) **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 pluvială se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.
- (38) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste de biciclete.
- (39) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumurilor și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a acestora, va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- (40) **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.²⁵

Protecția sistemului de alimentare cu energie electrică

- (41) Execuția de lucrări în vecinătatea rețelelor electrice de transport și de distribuție a energiei electrice este condiționată de emiterea avizului de amplasament de la: ENEL (linii electrice cu tensiune până la 110 kV inclusiv, stații electrice, posturi de transformare și alte elemente cu tensiune până la 110 kV)
- (42) Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru capacități de producere a energiei electrice și a energiei termice în cogenerare și rețele electrice de transport și de distribuție a energiei electrice sunt stabilite prin NORMA TEHNICĂ aprobată prin Ordinul 4/2007 al ANRE, cu modificările ulterioare
- (43) Zonă de protecție aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor; această zonă se instituie pentru a proteja capacitatea energetică și pentru a asigura accesul personalului pentru exploatare și mentenanță.
- (44) Zonă de siguranță aferentă capacității energetice: Zona adiacentă capacității energetice sau unor componente ale acesteia, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor bunurilor și mediului din vecinătate; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

²⁵ Potrivit art.19 alin. 2 din OUG 43/1997 cu modificările ulterioare

- (45) Extrase din normativul sus-menționat:

Stații electrice

- (46) Stație electrică 400/110/20 kV – zona de siguranță – **35,0 m** - zona extinsă în spațiu în exteriorul gardului ce înconjoară zona de protecție a stației în care se impun restricții sau interdicții privind construcțiile de orice fel
- (47) Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de **110 kV de tip exterior**: zona de siguranță - 20,0 m de la înconjurare
- (48) Stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de **110 kV de tip interior**: zona de siguranță – delimitată de suprafața construită a stației

Posturi de transformare

- (49) Pentru posturile de transformare aeriene zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20m la limita zonei de protecție.
- (50) Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:
- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație
 - la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator
 - la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;
- (51) Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/ în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.
- (52) Zona de siguranță se poate reduce, cu acordul proprietarului postului de transformare, în funcție de gradul de rezistență la foc, respectiv categoria de pericol de incendiu a construcțiilor învecinate.

Linii electrice

- (53) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simple sau dublu circuit are valorile:
- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kv
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kv
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kv
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kv.

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)									
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV	
Căi ferate	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Electrificate	Nu se admite	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	3 ¹⁾ 11,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	7,50 ⁵⁾	4 ¹⁾ 12,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	8,50 ⁵⁾	5 ¹⁾ 13,50 ²⁾ H _{st} + 3m ³⁾	9,50 ⁵⁾
Neelectrificate	7 ⁴⁾ H _{st} ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		7,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		8,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾		9,50 ⁴⁾ H _{st} + 3m ³⁾	
Drumuri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Drumuri: de interes național, județean, comunale și vicinale	7 ⁴⁾ 6 ¹⁾	Stâlpii se dispun în afara zonei de protecție a drumului	7 ⁴⁾ 7 ¹⁾	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7 ¹⁾	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7 ¹⁾	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7 ¹⁾	3 ⁵⁾
Străzi și drumuri de utilitate privată	6 ⁴⁾ 7 ¹⁾		7 ⁴⁾ 7 ¹⁾	1 ⁵⁾	7 ⁴⁾ 7 ¹⁾	1 ⁵⁾	8 ⁴⁾ 7 ¹⁾	2 ⁵⁾	9 ⁴⁾ 7 ¹⁾	3 ⁵⁾
Linii de Tc (traversare)	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală	Distanța pe verticală	Distanța pe orizontală
Linie de Tc aeriană	0,6 ⁸⁾	2 ⁹⁾	3,5 ⁸⁾	3,5 ⁹⁾	5 ⁸⁾	5 ⁹⁾	6 ⁸⁾	6 ⁹⁾	7 ⁸⁾	7 ⁹⁾
Linie de Tc subterană	Nu se normează	-	-	5 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾	-	30 ¹⁰⁾
Linii de tramvai și de troleibuz¹¹⁾ (traversare)	2		3		3		4		5	
Linie contact tramvai	4		4,5		5		6		7	
Linie contact troleibuz	2		3		3		4		5	
Cablu purtator tramvai	2		3		3		4		5	
Cablu purtator troleibuz	4		4		4		4		5	
Transport pe cablu suspendat	Se interzic traversările de către LEA a liniilor de teleferic; se vor evita traversările liniilor de funicular, care se admit cu condiția ca LEA să traverseze funicularul, cu respectarea distanțelor următoare:									
Traversare	Interzis		3 ¹²⁾		4 ¹²⁾		5 ¹²⁾		6 ¹²⁾	
Apropiere	H _{st}		12 ¹³⁾		12 ¹³⁾		13 ¹³⁾		14 ¹³⁾	
Conducte supratere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Fluide neinflamabile	2 ¹⁴⁾	H _{st} ¹⁵⁾	3,50 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾	4 ¹⁴⁾	5 ¹⁵⁾	5 ¹⁴⁾	6 ¹⁵⁾	6 ¹⁴⁾	7 ¹⁵⁾
Fluide inflamabile	1 ⁶⁾	5 ¹⁵⁾	1 ⁶⁾	15 5 ¹⁷⁾	1 ⁶⁾	15 5 ¹⁷⁾	1 ⁶⁾	16 6 ¹⁷⁾	1 ⁶⁾	17 7 ¹⁷⁾
Conducte subterane	Pentru conducte de fluide inflamabile (gaze, țigete, produse petroliere) distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priza de pamant a unui stalp la conductă este de 5m; distanța poate fi redusă în cazuri obligate până la 2 m, cu acordul beneficiarului conductei. Pentru conducte de transport de gaze inflamabile, pe porțiunile unde acestea sunt considerate de categoria a II-a din punct de vedere al siguranței, se respectă o distanță egală cu înălțimea stalpului deasupra solului; ea poate fi redusă, în cazuri obligate, cu acordul beneficiarului conductei. În celelalte situații distanța minimă de la cea mai apropiată fundație sau priză de pământ a unui stalp la conductă este de 2 m.									
Instalații de extracție petrol și gaze naturale, de pompare petrol, stații de reglare măsurare gaze naturale	Se interzic traversările LEA peste instalații de foraj și extracție de petrol și gaze naturale Se interzice apropierea axului LEA de orice parte a unei instalații de foraj și extracție la o distanță mai mică decât 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stalp din apropiere față de limita zonei în care există mediu cu pericol de explozie									
Cursuri de ape	Nonavig.	Navigabile	Nonavig.	Navigabile	Nonavig.	Navigabile	Nonavig.	Navigabile	Nonavig.	Navigabile
Traversare	1 ⁸⁾ 1 ⁹⁾ (5) ¹⁹⁾	7 ¹⁸⁾ (G+1) ²⁰⁾	7 ¹⁹⁾ 5 ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾	7 ¹⁹⁾ 5 ¹⁹⁾	G+1 ²⁰⁾	8 ¹⁹⁾ 6 ¹⁹⁾	G+2 ²⁰⁾	9 ¹⁹⁾ 7 ¹⁹⁾	G+4 ²⁰⁾
Apropiere	1 ⁸⁾		1 ²¹⁾		2 ²¹⁾		2 ²¹⁾		3 ²¹⁾	
Poduri, baraje, diguri	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere	Traversare	Apropiere
Poduri			7 ²²⁾	5 ²⁴⁾	7 ²²⁾	5 ²⁴⁾	8 ²²⁾	6 ²⁴⁾	9 ²²⁾	7 ²⁴⁾

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)														
	LEA 0,4 kV		LEA 20 kV		LEA 110 kV		LEA 220 kV		LEA 400 kV						
	2 ²³⁾	2 ²³⁾	3 ²³⁾		3 ²³⁾		4 ²³⁾		5 ²³⁾						
Diguri, baraje accesibile circulației atovehiculelor	2 ²³⁾	2 ²³⁾	6 ²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	6 ²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	7 ²²⁾ 4 ²³⁾	6 ²⁴⁾	8 ²²⁾ 5 ²³⁾	7 ²⁴⁾					
Diguri, baraje accesibile doar circulației pedestre	2 ²³⁾	2 ²³⁾	5 ²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	5 ²²⁾ 3 ²³⁾	5 ²⁴⁾	6 ²²⁾ 4 ²³⁾	6 ²⁴⁾	7 ²²⁾ 5 ²³⁾	7 ²⁴⁾					
Clădiri															
Traversări clădiri locuite - distanța față de orice parte a clădirii	Numai LEACu conductoare torsadate		Se interzice traversarea de LEA cu tensiuni mai mici de 110 kv a clădirilor locuite		4 ²⁵⁾		5 ²⁵⁾		7 ²⁵⁾						
Traversări clădiri locuite - distanța față de antenă	-		-		3 ²⁵⁾		4 ²⁵⁾		5 ²⁵⁾						
Traversări clădiri nelocuite	Numai LEACu conductoare torsadate		3 ²⁵⁾		3 ²⁵⁾		4 ²⁵⁾		6 ²⁵⁾						
Apropieri față de clădiri locuite	1 ²⁶⁾		3 ²⁷⁾		4 ²⁷⁾		5 ²⁷⁾		7 ²⁷⁾						
Apropieri față de clădiri nelocuite	1 ²⁶⁾		3 ²⁷⁾		3 ²⁷⁾		4 ²⁷⁾		6 ²⁷⁾						
Depozite și clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	Se interzic traversările LEA peste depozite deschise cu substanțe inflamabile, precum și peste clădiri cu substanțe cu pericol de explozie și incendiu.În cazul apropierii LEA de depozite cu substanțe combustibile sau cu pericol de explozie sau de incendiu,distanțaminimă pe orizontala între axul LEA și orice parte a depozitului este: - pentru depozite deschise cu substanțe combustibile solide, înălțimea desupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere; - pentru depozite de lichide sau gaze combustibile, pentru depozite cu pericol de incendiu și explozie și pentru depozite de munitie, 1,5 x înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din apropiere														
Zone cu circulație frecventă	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol														
	H _{st}		7		7		8		9						
Culturi pe spaliere metalice și ingradiri metalice	Distanța minimă pe verticală dintre conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și														
	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului	Sol	Partea superioară a spalierului					
		1,5	6	3	6	3	7	4	8	5					
Instalații de îmbunătățiri funciare (conduce, canale și jgheaburi)	3,5 ²⁸⁾		5 ²⁸⁾		5 ²⁸⁾		6 ²⁸⁾		7 ²⁸⁾						
	4 ²⁹⁾		6 ²⁹⁾		6 ²⁹⁾		7 ²⁹⁾		8 ²⁹⁾						
	3,5 ³⁰⁾		3,5 ³⁰⁾		4 ³⁰⁾		5 ³⁰⁾		6 ³⁰⁾						
Traversări și apropieri față de terenuri	3 ¹⁾	3 ²⁾	3 ³⁾	3 ¹⁾	3 ²⁾	3 ³⁾	3 ¹⁾	3 ²⁾	3 ³⁾	3 ¹⁾	3 ²⁾	3 ³⁾			
				6	4,5	2,5	6	5	3	7	6	4	8	7	5
Aeroporturi: se interzice traversarea LEA peste aeroporturi, iar apropierea se trateaza conform legislatiei de specialitate Instalații de emisie receptivă de Tc de înaltă frecvență: se interzice traverarea LEA peste acestea. Ternuri de sport omologate: se interzic travesarile LEA peste acestea Parcaje auto pe platforme în aer liber: se evită travesarea acestora; în cazuri obligate ³⁴⁾ se tratează ca traversări ale drumurilor.															
LEGENDĂ H _{st} : înălțimea stâlpului liniei electice aeriene Tc: telecomunicații NOTE 1) Distanța pe verticala între conductorul inferior al LEA și cablul purtator al liniei de contact 2) Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină în cazul cailor ferate electrificabile 3) Distanța pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp și cea mai apropiată șină 4) Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și șină, respectiv partea carosabilă a drumului situat în localitate sau în afara localitatilor 5) Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată șină, respectiv limita amprizei drumului 6) Nu se admit traversări ale autostrăzilor de către LEA de 0,4 kV 7) Stâlpii liniilor se vor amplasa în afara zonei de siguranță a drumului pentru LEA de 0,4 kV, respectiv începând de la limita exterioară a zonei de protecție a drumului, pentru LEA de înalta tensiune 8) Distanța pe verticala între conductorul inferior al LEA și linia de telecomunicații 9) Distanța pe orizontala între stalpul LEA și linia de telecomunicații 10) Distanța pe orizontală între fundatia stâlpului LEA sau priza sa de pământ și linia de telecomunicații 11) Distanța pe verticala între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtator															

Obiectivul învecinat cu LEA	Distanța de siguranță (m)				
	LEA 0,4 kV	LEA 20 kV	LEA 110 kV	LEA 220 kV	LEA 400 kV
¹²⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și linia de contact sau cablul purtător ¹³⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cablul purtător ¹⁴⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA și partea superioară a conductei; distanța minimă pe orizontală este egală cu înălțimea stălpului deasupra solului plus 3 m ¹⁵⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și perețele conductei ¹⁶⁾ Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze sau a conductelor între schele și rafinării; se vor evita traversările peste alte conducte din această categorie, ele putând fi totuși realizate cu respectarea unor măsuri de protecție și siguranță, conform NTE 003/04/00. Se interzice în orice situație traversarea acestor conducte de către LEA de 0,4 kV (joasă tensiune) ¹⁷⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și perețele conductei; se vor aplica măsuri de siguranță și protecție conform NTE 003/04/00, corespunzător valorilor pe care le au aceste distanțe ¹⁸⁾ Se interzice traversarea apelor curgătoare, lacurilor sau canalelor navigabile de LEA 0,4 kV; construirea acestora peste ape sau în zona de protecție a acestora se face, în cazuri obligate, numai cu acordul organelor de gospodărire a apelor, respectând distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei la traversări peste ape nenavigabile, respectiv distanța minimă la poarta de gabarit a navelor ¹⁹⁾ Distanța pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și nivelul maxim al apei; cifrele de sus se referă la traversări în zonele localităților și în zonele amonte ale lucrărilor hidrotehnice, dispuse transversal pe albie iar cele de jos la traversări în celelalte zone ²⁰⁾ G este gabaritul de liberă trecere al navelor, stabilit în funcție de specificul navigației, de comun acord cu autoritățile competente ²¹⁾ Distanța pe orizontală între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și planul vertical la malul apei ²²⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA la săgeată maximă și partea circulară a podului, digului sau barajului. Prin trecere în acest tabel se înțelege amplasarea LEA de-a lungul podurilor, digurilor sau barajelor, dar <i>numai cu acordul autorităților competente</i> ²³⁾ Distanța pe verticală între conductorul LEA în orice poziție și orice parte a construcției ²⁴⁾ Distanța reală între conductorul extrem al LEA în orice poziție și orice parte a construcției; când distanța este sub valorile din tabel, se vor trata ca treceri ²⁵⁾ Distanța dintre conductorul LEA în orice poziție și orice parte a clădirii ²⁶⁾ Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii; liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor cu categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de perețele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat ²⁷⁾ Distanța între conductorul extrem al LEA la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare ²⁸⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile numai circulației pedestre ²⁹⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, de la cota terenului, la canale în debleu, respectiv de la cota coronamentului, la canale în rambleu, pentru canale accesibile circulației cu autovehicule, fără a fi drumuri publice ³⁰⁾ Distanța pe verticală, la săgeata maximă a conductorului, până la perețele superior al igheabului sau conductei supraterane fixe sau mobile ³¹⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor și mașinilor agricole, drumuri de utilitate privată ³²⁾ Terenuri din afara zonelor locuite, accesibile numai circulației pedestre ³³⁾ Zone neaccesibile circulației pedestre (stânci abrupte, faleze) ³⁴⁾ Prin cazuri obligate în accepția normei tehnice se înțeleg doar situațiile în care se proiectează și se execută o LEA care traversează un parcaj auto, nu și acelea în care se dorește a se instala un parcaj auto sub o LEA existentă.					

(54) entru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță sunt:

- Pentru cabluri montate aerian zona de protecție și zona de siguranță coincid cu suprafața exterioară a cablului
- În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie sau/ și joasă tensiune zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m

Protecția sistemului de telecomunicații

(55) Conform aviz nr. AF0113499/11919/11343 din 27.08.2024 emis de S.C. Orange România S.A. prin documentele de urbanism emise pentru investițiile amplasate în vecinătatea infrastructurilor deținute de aceștia, li se va solicita avizul de amplasament.

Zone de protecție pentru unități de tip Seveso

- (56) Conform "Planului de compatibilitate teritorială SEVESO" elaborat în cadrul PUG "Municipiul Slobozia" zonele de impact ale obiectivului SEVESO "Combinatul chimic NITRAMONIA BC S.R.L." localizat pe raza municipiului Slobozia afectează și UAT Mărculești. Mai exact, comuna se suprapune parțial cu Zona IV de impact (zonă efecte reversibile ERPG1/TEEL1 – acoperă o arie circulară cu raza de 11000 m) aferentă instalației de depozitare amoniac – tanc 2.
- (57) Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri cuprinse în zonele de impact ale obiectivului SEVESO mai sus menționat se va realiza în conformitate cu Planul de Compatibilitate Teritorială întocmit de către Comisia pentru stabilirea compatibilității teritoriale, conf. prevederilor Ordinului Ministerului Mediului nr. 3710/1212/99/2017 din 19 iulie 2017.
- (58) Amplasarea în intravilanul comunei a unităților generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUG.
- (59) Amplasarea în afara intravilanului a unor unități generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) se poate face în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări asupra zonelor intravilanului aprobat prin prezentul PUG.
- (60) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal și a unui studiu de impact elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.
- (61) În interiorul zonelor de risc determinate în condițiile legii, autorizarea este permisă în baza avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență al Județului Ialomița

Zone de protecție pentru obiectivele cu destinație specială

- (62) Zona de protecție a obiectivelor cu destinație specială se stabilește conform avizelor obținute de la MAI, SRI, MAPN sau a altor instituții competente, precum și Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special.

- (63) Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.A.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 din 2018.²⁷

²⁶Hotărârea Guvernului nr.62 din 1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

²⁷Ord. MDRAP, MAI, MCIN, SRI, STS, MAPN, SIE, SPP, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/2391/59/16317/151/M40/2868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special

REGLEMENTARI DETALIAE PRIVIND INTERVENȚIILE PE DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI MARCULEȘTI

- (1) Prezenta anexă are ca scop fundamentarea temelor de proiectare și a specificațiilor tehnice din caietele de sarcini ale autorității administrației publice locale, stabilind criteriile minime obligatorii pentru viitoarele intervenții pe domeniul public.

Principii generale de organizare a spațiului public

- (2) Domeniul public va fi configurat astfel încât să asigure conviețuirea armonioasă între funcțiunile permise prin prezentul RLU.
- (3) Extinderea zonei de locuințe individuale se va realiza integrat, interzicându-se dezvoltarea exclusivă a parcelelor fără asigurarea unui spațiu public coerent și ierarhizat.

Profile stradale și profile transversale tip

- (4) Toate străzile vor respecta profile propuse prin prezentul PUG (a se vedea Plansa nr. 3.3 Reglementări urbanistice. Căi de comunicație.)
- (5) Lucrările de înființare, extindere, modernizare sau reabilitare a spațiilor publice vor fi executate pe baza unor proiecte complexe de specialitate, care vor aborda toate aspectele relevante, în funcție de destinația și specificul fiecărui spațiu.
- (6) Pentru spațiile publice destinate circulației (căi de comunicație) se va acorda o prioritate dezvoltării infrastructurii pentru deplasările velo și pentru amenajarea spațiilor și facilităților destinate bicicliștilor, precum și promovării modalităților de deplasare pe velociped. În același timp, se va asigura o reglementare eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, precum și organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Materiale și soluții tehnice pentru îmbrăcăminti

- (7) Zone pietonale și trotuare:
- Se vor utiliza obligatoriu pavele sau dale din beton vibropresat, montate pe pat de nisip și fundație de balast/beton.
 - Culoarea pavajului va fi unitară pe toată lungimea străzii (se recomandă nuanțe de gri deschis, gri antracit sau nuanțe naturale de pământ). Se interzice utilizarea culorilor stridente (roșu aprins, galben, verde).
 - Finisajul trebuie să fie antiderapant și rezistent la ciclurile de îngheț-dezghet.
- (8) Elementele de bordură și accesul auto:
- Separarea carosabilului de zonele verzi/trotuare se va face prin borduri de beton prefabricat, montate pe fundație de beton.
 - În dreptul acceselor auto în parcelele private, bordura se va coborî la o cotă de maximum +2 cm față de nivelul carosabilului, fără a îngusta lățimea utilă a trotuarului.

- În dreptul trecerilor de pietoni, bordura se va monta la nivelul 0 al carosabilului (plonjare totală). Se vor monta obligatoriu dale podotactile (tactilo-vizuale) de culoare contrastantă (galben sau antracit) pe o lăţime de 60 cm, pentru ghidajul persoanelor cu dizabilităţi vizuale.

Infrastructura tehnico-edilitară pe domeniul public

- (9) Toate reţelele edilitare (energie electrică, iluminat public, gaze naturale, telecomunicaţii, alimentare cu apă şi canalizare) vor fi realizate exclusiv în subteran, sub fâşiile verzi sau trotuare, conform planului de coordonare a reţelelor.
- (10) Este interzisă amplasarea de stâlpi aerieni pentru reţele de cablu (TV, internet, telefonie) sau linii electrice de joasă tensiune.
- (11) Canalizaţia tehnică - odată cu realizarea infrastructurii rutiere, autoritatea locală va executa tubulatura subterană de protecţie pentru reţelele de comunicaţii, prevăzută cu cămine de vizitare la intersecţii şi la maximum 50 m distanţă.
- (12) Capacele căminelor de vizitare şi grătarele gurilor de scurgere a apelor pluviale vor fi aduse obligatoriu la cota finală a îmbrăcăminţii rutiere/pietonale.

Amenajări peisagistice şi spaţii verzi de proximitate

- (13) Aliniamentele de arbori - în fâşiile verzi ale străzilor se vor planta obligatoriu arbori de aliniament din specii cu coroană controlată, rezistente la mediul urban şi secetă (ex: Arţar globulos - *Acer platanoides* 'Globosum', Tei - *Tilia cordata*, Carpen - *Carpinus betulus*). Se recomandă ca distanţa de plantare să fie de 6-8 metri între arbori.
- (14) Spaţiile verzi publice (parcuri, scuaruri etc) - zona de extindere a intravilanului va prevedea spaţii verzi amenajate cu o suprafaţă minimă calculată la 26 mp/locuitor estimat. Acestea vor cuprinde:
 - Zone plantate - se recomandă evitarea gazonului clasic englezesc (care consumă cantităţi uriaşe de apă). Se recomandă arbori rezistenţi la secetă şi vânt (ex: *Morus alba* – dud steril, *Fraxinus* – frasin, *Acer tataricum* – arţar tătar, tei).
 - Alei permeabile (pietriş stabilizat, dale înierbate).
 - Locuri de joacă pentru copii, împrejmuite şi dotate cu echipamente omologate şi covor elastic de amortizare (tartan). Se recomandă integrarea de copertine textile sau plantarea de arbori cu creştere rapidă pe latura de sud-vest a locului de joacă pentru a preveni supraîncălzirea echipamentelor din plastic sau metal în timpul verii.

Mobilier urban şi iluminat public

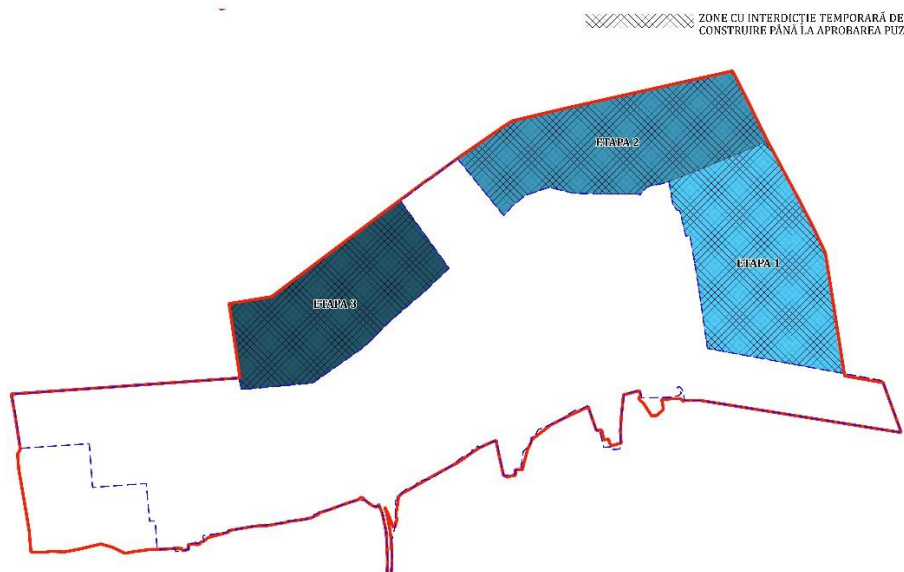
- (15) Toate elementele de mobilier urban (bănci, coşuri de gunoi, rastele pentru biciclete, staţii de autobuz) vor avea un design minimalist, modern şi unitar. Se recomandă aprobarea unui standard local²⁸ pentru adăposturi de transport public, chioşcuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal, etc.

²⁸ Familie coerentă de obiecte utilitare (chioşcuri, tonete, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat, coşuri de gunoi etc) de preferinţă personalizate pentru a contribui la identitatea localităţii, aprobate de consiliul local pentru a fi utilizate pe tot teritoriul comunei

- (16) Structurile metalice ale mobilierului vor fi finisate în mod obligatoriu în culoarea Gri Antracit (RAL 7016) sau Negru (RAL 9005) prin vopsire în câmp electrostatic. Elementele din lemn vor fi tratate cu lacuri de protecție rezistente la razele UV și intemperii (clasa 4 de risc).
- (17) Iluminatul public: Se vor utiliza stâlpi metalici cu o înălțime de 4,00 - 6,00 metri pentru străzi și 3,50 metri pentru zonele exclusiv pietonale și parcuri. Corpurile de iluminat vor fi echipate exclusiv cu tehnologie LED, cu temperatură de culoare neutră sau caldă (3000K - 4000K) și dotate cu sisteme de telegestiune (dimming pe timp de noapte).

PROGRAM DE ETAPIZARE ȘI OPERAȚIONALIZARE PENTRU ZONELE DE EXTINDERE A INTRAVILANULUI

- (1) Prezentul program constituie instrumentul de control urbanistic și operaționalizare economică a extinderilor de intravilan propuse prin Planul Urbanistic General.
- (2) Obiectivul principal este evitarea dezvoltării haotice, asigurarea corelării densității rezidențiale cu infrastructura tehnico-edilitară și garantarea accesului noilor comunități la dotări socio-culturale minimale.
- (3) Prezenta anexă va fi utilizată și la redactarea caietelor de sarcini pentru zonele cu interdicție temporară de construire, valabilă până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ).
- (4) Administrația publică locală va decide oportunitatea elaborării a două documentații (unul care va cuprinde Etapa I și Etapa aIIa) sau a trei documentații distincte, câte una pentru fiecare etapă, conform schemei de mai jos:



- (5) Se interzice aprobarea de PUZ-uri fragmentate, pe suprafețe mai mici decât limitele etapelor stabilite prin PUG, pentru a preveni apariția de enclave fără rețea stradală coerentă.

Etape de dezvoltare în timp

- (6) Dezvoltarea zonelor propuse pentru extinderea intravilanului se va realiza eșalonat, pe o perioadă de 10 ani, fiind interzisă autorizarea directă a construcțiilor în zonele declarate neoperaționale.

- **Etapa I (Termen scurt: 1 - 3 ani)** - Cuprinde zona care a înregistrat cel mai mare volum de solicitări pentru autorizații de construire în ultimii 5 ani.
- **Etapa II (Termen mediu: 3 - 5 ani)** - Cuprinde zona care a înregistrat un interes moderat de construire în ultimii 5 ani, reprezentând extinderea firească a dinamicii de dezvoltare din prima etapă.
- **Etapa III (Termen lung / Zone de rezervă: 5 - 10 ani)** - Cuprinde zona cu potențial de dezvoltare pe termen lung. Declanșarea procesului de urbanizare pentru Etapa III este strict condiționată de implementarea în proporție de minimum 60% a obiectivelor incluse în Etapele I și II.

Instrumente de operaționalizare și finanțare

- (7) Nicio autorizație de construire nu se va emite în zonele de extindere a intravilanului fără îndeplinirea cumulativă a următoarelor mecanisme juridice și tehnice:
- **Existența unei documentații PUZ aprobat și în vigoare** - Teritoriul vizat trebuie să fie reglementat printr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local (HCL), aflat în perioada de valabilitate, care detaliază parcelarea, profilele stradale și rețelele edilitare.
 - **Semnarea Convenției de Urbanism** - Încheierea unui contract-cadru între proprietarii de terenuri și Autoritatea Publică Locală, prin care sunt reglementate obligațiile reciproce, termenele de execuție a fazelor de dezvoltare și angajamentele financiare ori urbanistice ale fiecărei părți. Documentația de urbanism (PUZ) va fi inițiată de către Primărie iar finanțarea acesteia urmând să fie asigurată integral din bugetul local sau printr-un mecanism de parteneriat public-privat. Această demers determină o creștere directă și substanțială a valorii imobiliare a terenurilor private prin introducerea lor în intravilan și acordarea drepturilor de construire. În contrapartidă cu plus-valoarea generată pe cheltuiala bugetului local, proprietarii de terenuri din perimetrul studiat vor semna, încă din perioada de elaborare a PUZ-ului, un angajament ferm de cedare cu titlu gratuit a suprafețelor afectate de trama stradală. Ulterior aprobării PUZ-ului și finalizării actelor notariale de transfer (donație sau renunțare la dreptul de proprietate) în favoarea domeniului public al Comunei, Autoritatea Publică Locală va prelua oficial aceste suprafețe în administrare. Primăria își asumă obligația de a include noile artere în programele locale sau guvernamentale de investiții pentru amenajare, asfaltare, echipare cu iluminat public și întreținere periodică, degrevând astfel proprietarii privați de costurile de realizare a infrastructurii rutiere majore.
 - **Garantarea viabilității tehnico-edilitare** - Existența rețelelor edilitare de bază (apă, canalizare, energie electrică) recepționate la fața locului și funcționale, sau existența unui contract de execuție activ, cu termene corelate, ce garantează finalizarea rețelelor înainte de recepția clădirilor private.
 - **Asigurarea dotărilor complementare și a spațiilor verzi pe etape** - Pentru a asigura o calitate superioară a locuirii, fiecare etapă va fi autonomă din punct de vedere al dotărilor de proximitate și al spațiilor verzi. Alternativ, acestea vor fi dimensionate integral și realizate în cadrul uneia dintre etapele incipiente ale dezvoltării.
 - **Criterii tehnice obligatorii pentru fiecare etapă în cadrul PUZ-urilor:**
 - Fiecare etapă va rezerva în mod obligatoriu o suprafață compactă de minimum **5% din terenul total al etapei** (ex: minimum 1,25 ha pentru

o etapă de 25 ha) pentru amenajarea unui spațiu verde de tip parc cu loc de joacă.

- **Zonă pentru funcțiuni complementare** - În fiecare etapă va fi prevăzută o subzonă (minimum 3000 mp) destinată exclusiv funcțiunilor de interes public și servicii (creșă/grădiniță, dispensar, comerț de proximitate etc). Autorizarea locuințelor în etapele respective este condiționată de rezervarea acestor terenuri.
- **Reglementări pentru zona rezidențială** - Subzonele destinate exclusiv locuirii vor respecta condițiile minime stabilite pentru Subzona L1 (ZF11_1) din cadrul PUG și RLU, privind suprafața minimă și conformația parcelei, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), regimul de înălțime, retragerile obligatorii față de aliniament și limitele laterale/posterioare, precum și obligația asigurării a minimum două locuri de parcare în incinta propriei parcele pentru fiecare unitate locative.
- **Reglementări privind intervențiile pe domeniul public** - Orice intervenție pe domeniul public se va realiza în strictă conformitate cu prevederile Anexei nr. 6 la prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU).