

IULIE 2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM VOLUMUL II

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GURBĂNEȘTI | JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

PROIECTANT GENERAL:
GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:
COMUNA GURBĂNEȘTI





DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

<https://www.geodata-services.com/ro/> | urbanism@geodata-services.com

ETAPA IV:

PUG PRELIMINAR | IULIE 2025

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA GURBĂNEȘTI, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
Beneficiar	COMUNA GURBĂNEȘTI Comuna Gurbănești Str. Principală DJ305 nr. 3 județul Călărași tel.: 0242.317.320 0242.317.138 fax 0242.317.320 e-mail: primaria_gurbanesti@yahoo.com website: http://www.comunagurbanesti.ro/
Proiectant general	GEODATA SERVICES S.R.L. Municipiul București Sector 1 Str. Siriului nr. 22-26 CUI 40188478 R.C. J40/16727/2018 tel.: 0729.000.002 e-mail: urbanism@geodata-services.com website: https://www.geodata-services.com/ro/
Data elaborării	Iulie 2025
Nr. contract	657/15.02.2024

LIVRABIL

Data	Revizie	Status
15.07.2025	0	Versiune Preliminară

**COLECTIV DE ELABORARE**

	NUME	SEMNĂTURĂ
MANAGER DE PROIECT	urbanist Daniel Paul JOTU	
COORDONATOR	urbanist Mihai NECULA <i>master urbanist</i> <i>master în Drept</i>	
PROIECTAT	urbanist Mihai NECULA <i>master urbanist</i> <i>master în Drept</i>	
	urbanist Ana-Maria ANGHEL <i>master urbanist</i> <i>master în Drept</i>	

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE.....	16
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	16
1.2. Baza legală a elaborării.....	16
1.3. Domeniul de aplicare	20
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	22
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural.....	22
Terenuri agricole din extravilan	22
Resursele subsolului	23
2.2. Reguli cu privire la constituirea și/sau extinderea rețelei de infrastructuri verzi-albastre	25
Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	26
2.3. Reguli cu privire la asigurarea accesului la infrastructura de transport public și la rețeaua de stații de încărcare rapidă și/sau stații de redresare.....	27
2.4. Reguli cu privire la siguranța rutieră.....	27
2.5. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural.....	28
Propuneri de clasare (conform Studiului Istoric de fundamentare a PUG).....	28
Delimitarea zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor	29
2.6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	34
Zone de protecție și de siguranță	36
2.7. Reguli cu privire la distanțele minime dintre parcelele pe care se pot autoriza locuințe și parcelele pe care se vor autoriza funcțiunile de interes public	36
2.8. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice	38
2.9. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	39
Accesuri carosabile.....	39
Accesuri pietonale	39
Piste pentru biciclete.....	40
2.10. Reguli cu privire la parcaje.....	40
2.11. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	40
2.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	42
Parcelarea	42
Conformarea la teren.....	44
2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor	44
Înălțimea construcțiilor	44
Orientarea față de punctele cardinale.....	45
Procentul de ocupare a terenului.....	45
Amplasarea față de drumurile publice	45
Amplasarea față de aliniament.....	46
Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară.....	47



Aspectul exterior al construcțiilor	50
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	56
3.1. Zone și subzone funcționale.....	57
3.2. Măsurile tranzitorii	58
4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN..	59
4.1. (ZF01) Zonă aflată permanent sub ape.....	61
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	61
Articolul 1 – Utilizări admise	63
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	63
Articolul 3 – Utilizări interzise	63
4.2. (ZF04) Unități agrozootehnice	65
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	65
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	65
Articolul 1 – Utilizări admise	65
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	65
Articolul 3 – Utilizări interzise	67
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	67
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	67
Articolul 5 – Circulații și accese.....	67
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	68
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	68
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	68
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	69
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	69
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	69
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	69
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	69
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	69
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	70
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	70
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	70
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	70
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	71
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	71
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	71
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	71
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).....	71
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	71
4.3. (ZF05) Echipare tehnico-edilitară.....	72
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	72
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	72
Articolul 1 – Utilizări admise	72

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	73
Articolul 3 – Utilizări interzise	74
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	75
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	75
Articolul 5 – Circulații și accese.....	75
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	75
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	76
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	76
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	76
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	76
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	76
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	76
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	76
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	76
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	76
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	76
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	76
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	76
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	77
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	77
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	77
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	77
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).....	77
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	77
4.4. (ZF06) Căi de comunicație și transporturi	78
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	78
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională.....	79
Articolul 1 – Utilizări admise	79
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	79
Articolul 3 – Utilizări interzise	80
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	81
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	81
Articolul 5 – Circulații și accese.....	81
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	81
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	81
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	81
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	81
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	81
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	81
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	81
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	81



Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	81
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	81
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	82
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	82
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	82
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	82
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	82
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	82
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	82
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	82
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	82
4.5. (ZF11) Zonă locuințe și funcțiuni complementare	83
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale	83
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	83
Articolul 1 – Utilizări admise	83
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice	84
Articolul 3 – Utilizări interzise	87
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	88
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	88
Articolul 5 – Circulații și accese	88
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor	88
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi	89
Articolul 8 – Împrejmuiiri	89
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	89
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	89
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	90
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	90
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	90
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	90
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	90
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	91
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	91
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	91
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	91
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	91
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	91
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	91
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	91
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	91
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale	92
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	92
Articolul 1 – Utilizări admise	92

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	92
Articolul 3 – Utilizări interzise	93
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	94
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	94
Articolul 5 – Circulații și accese.....	94
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	94
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	94
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	94
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	95
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	95
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	95
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	95
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	95
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	95
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	96
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	96
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	96
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	96
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	98
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	98
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	98
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	98
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).....	98
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	98
4.6. (ZF09) Zonă instituții publice	99
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	99
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	99
Articolul 1 – Utilizări admise	99
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	100
Articolul 3 – Utilizări interzise	100
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	101
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	101
Articolul 5 – Circulații și accese.....	101
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	101
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	102
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	102
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	103
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	103
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	103
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	104
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	104



Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	104
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	104
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	104
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	104
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	105
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	105
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	105
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	105
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	105
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	106
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	106
4.7. (ZF10) Zonă comerț și servicii.....	107
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	107
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	107
Articolul 1 – Utilizări admise	107
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	109
Articolul 3 – Utilizări interzise	109
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	110
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	110
Articolul 5 – Circulații și accese.....	110
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	110
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	111
Articolul 8 – Împrejmuiiri.....	111
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	111
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	111
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	111
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	112
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	112
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	112
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	112
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	112
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	112
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	113
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	113
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	113
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	113
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	113
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	113
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	113
4.8. (ZF12) Zonă unități industriale și de depozitare.....	114
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	114
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	114

Articolul 1 – Utilizări admise	114
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	115
Articolul 3 – Utilizări interzise	117
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	117
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	117
Articolul 5 – Circulații și accese.....	117
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	118
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	118
Articolul 8 – Împrejurimi.....	118
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	119
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	119
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	119
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	120
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	120
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	120
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	120
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	120
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	120
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	121
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	121
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	121
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	121
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	121
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	122
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	122
4.9. (ZF13) Zonă gospodării comunale	123
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	123
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	123
Articolul 1 – Utilizări admise	123
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	124
Articolul 3 – Utilizări interzise	124
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	124
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	124
Articolul 5 – Circulații și accese.....	124
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	125
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	125
Articolul 8 – Împrejurimi.....	125
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	126
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	126
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	126
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	126



Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	126
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	127
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	127
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	127
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	127
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	127
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	127
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	127
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	128
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	128
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	128
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	128
4.10. (ZF14) Zonă spații verzi, sport și agrement	129
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale	129
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	129
Articolul 1 – Utilizări admise	129
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice	130
Articolul 3 – Utilizări interzise	131
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	131
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	131
Articolul 5 – Circulații și accese	131
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor	132
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi	132
Articolul 8 – Împrejmuiuri	133
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	133
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	133
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	133
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	134
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	134
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	134
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	134
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	134
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	134
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	135
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	135
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	135
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	135
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	135
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	135
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	135
5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	136
5.1. TH – Zona apelor	136

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	136
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională.....	136
Articolul 1 – Utilizări admise	136
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	136
Articolul 3 – Utilizări interzise	136
5.2. TA – Terenuri agricole	136
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	136
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională.....	137
Articolul 1 – Utilizări admise	137
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	137
Articolul 3 – Utilizări interzise	139
Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor	139
Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor	139
Articolul 5 – Circulații și accese.....	139
Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor.....	140
Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi.....	140
Articolul 8 – Împrejmuiuri.....	140
Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	140
Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament	140
Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	140
Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	140
Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor	140
Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	140
Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor	140
Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor	141
Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor	141
Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară	141
Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor	141
Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)	141
Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	141
Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)	141
Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).....	141
Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă	141
5.3. TN – Terenuri neproductive.....	142
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	142
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională.....	142
Articolul 1 – Utilizări admise	142
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	142
Articolul 3 – Utilizări interzise	142
5.4. TT – Terenuri ocupate de căi de comunicație și transport.....	144
Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale.....	144
Secțiunea 1 – Utilizare funcțională	144



Articolul 1 – Utilizări admise	144
Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice.....	144
Articolul 3 – Utilizări interzise	145
6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	146
7. ANEXE	147
7.1. Anexa 1 – Parcări	147
7.2. Anexa 2 – Suprafața minimă de spații verzi	149
8. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI	150

LISTĂ DE TABELE

Tabel 1 – Siturile arheologice reperate în localitate.....	33
Tabel 2 – Zone și subzone funcționale în intravilan.....	57
Tabel 3 – Zone și subzone funcționale în extravilan.....	58



1. Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) se constituie în ansamblul general de reglementări la nivelul unității teritoriale administrative, cu scopul de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și 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 cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General („**PUG**”) referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.
- (3) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a PUG.
- (4) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile RLU, 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. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării prezentei documentații de urbanism stau următoarele acte normative:
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - **Ordinul 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 nr. 904/2023** privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;
 - **HG nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism („**RGU**”);
 - **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții;
- **Ordinul nr. 13/N/1999** pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- **Ordinul nr. 21/N/2000** pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”, indicativ GM-007-2000;
- **Ghidul** „Pachet de activități – 4. Ghid ilustrat, adnotat și comentat în sprijinul aplicării Procedurii de control privind documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism. Prezentul document reprezintă un rezultat al proiectului SIPOCA 50 realizat în cadrul contractului de prestări servicii nr. 147/31.08.2022 (VERSIUNEA 2 realizată în raport cu proiectul Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor)”;
- **OMS nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației („OMS nr. 119/2014”);
- **Ordinul nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **„Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural. Zona Câmpia Română. Sectorul Argeș-Mostiștea”,** întocmit de Ordinul Arhitecților din România;
- **Legea nr. 18/1991** – Legea fondului funciar;
- **OUG nr. 34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- **HG nr. 1064/2013** privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- **Legea nr. 153/2011** privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale;
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice;
- **Legea nr. 120/2006** a monumentelor de for public;
- **OG nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;



- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului;
- **Legea nr. 104/2011** privind calitatea aerului înconjurător;
- **Legea nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor;
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor;
- **Legea nr. 204/2008** privind protejarea exploatațiilor agricole;
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea nr. 287/2009** – Codul civil;
- **Legea nr. 46/2008** – Codul silvic;
- **Legea nr. 107/1996** – Legea apelor;
- **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- **Legea nr. 114/1996** – Legea locuinței;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **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, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr. 575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea V – Zone de risc natural;
- **HG nr. 382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- **Legea nr. 190/2001** privind aprobarea OUG 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a VII – Zone cu resurse turistice;

- **OUG nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române;
- **Legea nr. 55/2006** privind siguranța feroviară;
- **HG 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;
- **Legea nr. 203/2003** privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- **OUG nr. 18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;
- **OG nr. 29/1997** – Codul Aerian;
- **Directiva 79/409/CEE** privind conservarea păsărilor sălbatice;
- **Directiva 92/43/CEE** privind conservarea habitatelor naturale și a speciilor de floră și faună sălbatice;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- **HG nr. 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații;
- **HG nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Ordinul nr. 34/M30/3.422/4.221/1995** pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- **Ordinul nr. 139/2003** privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- **SR 10144-1:2024** – Străzi și amenajări pentru biciclete – Profiluri transversale – Cerințe de proiectare;
- **SR 10144-2:2024** – Străzi, trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete – Cerințe de proiectare;
- **OG nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor;
- **OMT nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **OMT nr. 44/1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător;



- **OMT nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **OMT nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- **OMT nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **OMT 48/1998** pentru aprobarea Normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor;
- **OMT nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- **OMT nr. 50/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- **OMT nr. 735/2015** pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015;
- **Ordinul nr. 22/N/1996** privind aprobarea „Ghidului de proiectare a zonelor urbane din punct de vedere acustic”, indicativ GP-0001-96;
- **Ordinul nr. 172/2023** pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor;
- **OMI nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- **HG nr. 804/2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- **Ordinul nr. 3376/MC/M.3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821/1996** emis de MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autoriza a construcțiilor cu caracter militar;

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prescripțiile cuprinse în PUG și RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul al comunei Gurbănești.
- (2) Odată aprobat împreună cu PUG, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale și sunt opozabile în justiție.

- (3) Prezentul RLU se aplică pe întreg teritoriul administrativ al comunei Gurbănești, atât pentru suprafețele din extravilan, cât și pentru cele de intravilan.
- (4) Prevederile RLU stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative în întregul său, ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (5) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului RLU, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (6) Prezentul RLU conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal („**PUZ**”) sau a Planului Urbanistic de Detaliu („**PUD**”).
- (7) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- (8) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (9) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUG în acele zone pentru care prezentul RLU cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.
- (10) PUZ sau PUD nu sunt prevăzute ca obligatorii prin prezentul PUG sau RLU.
- (11) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile PUG, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui PUZ sau PUD, în condițiile și în situațiile specificate conform legislației în vigoare.
- (12) Prezenta versiune a RLU nu este versiunea finală.
- (13) Prezenta versiune a RLU se supune procedurii de avizare conform legislației în vigoare și este susceptibilă la schimbări, modificări și actualizări.



2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- (1) PUG și RLU stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele de protecție ale monumentelor istorice și a siturilor arheologice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară sau definitivă de construire, etc.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, precum zonele de agrement, zonele care conțin resurse identificate ale solului și subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul RLU.

Terenuri agricole din extravilan

- (1) Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
- (2) Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.
- (3) Extinderea intravilanului localității a condus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren destinate activităților agricole.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul RLU.
- (5) Categoriile de construcții care pot fi amplasate în extravilan: anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole (construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole și altele asemenea), căi de comunicație și transport, rețele edilitare de transport, lucrări de gospodărire a apelor, realizarea unor surse de apă, construcții care nu pot fi amplasate în intravilan datorită riscului de poluare și altele asemenea.

- (6) Pentru imobilele care impun o zonă de protecție sanitară, aceasta se instituie conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare) sau conform studiului de impact asupra sănătății populației. Obiectivele pentru care se instituie obligativitatea elaborării de studii de impact sunt definite conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările și completările ulterioare).
- (7) Terenul intravilan, delimitat prin PUG, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor PUZ aprobate și condiționate de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- (8) Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin prezentul PUG sau prin alte documentații aprobate se interzice autorizarea altor construcții cu caracter definitiv.
- (9) 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 RLU.
- (10) Se va urmări evitarea situațiilor de localizare dispersată a construcțiilor în extravilan și încurajarea concentrării acestora, respectând astfel principiile dezvoltării durabile a terenurilor destinate activităților agricole (terenurile arabile reprezintă o resursă importantă pentru dezvoltarea activităților agricole, activități de bază în comuna Gurbănești).

Resursele subsolului

- (1) Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.
- (2) În cazul în care se vor descoperi resurse ale subsolului, vor putea fi permise construcții industriale necesare exploatarea și prelucrării acestora, numai cu obținerea avizelor necesare conform legislației în vigoare.
- (3) Realizarea investițiilor construite pe ape sau care au legătura cu apele se va face numai cu aviz de gospodărire a apelor, emis în baza unei documentații tehnice de



fundamentare, întocmită conform prevederilor Ordinului 799/2012, prin firme atestate MMMSC.

- (4) Se vor respecta termenele de realizare și reabilitare a rețelelor de canalizare centralizate conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.
- (5) La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană, precum și pentru atingerea și menținerea „stării bune” a apelor de suprafață/subterane.
- (6) În lungul cursurilor de apă naturale vor fi instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.
- (7) În cazul executării de lucrări pe cursurile de apă, precum și de regularizare sau îndiguire, beneficiarul va solicita și proiectantul va reanaliza în funcție de „definirea corpului de apă,” soluțiile constructive adoptate în așa fel încât să se respecte continuitatea hidraulică longitudinală, laterală și verticală a râului, în conformitate cu măsurile pentru îmbunătățirea soluțiilor tehnice de protecție și de realizare a lucrărilor hidrotehnice de amenajare a cursului de apă, pentru atingerea obiectivelor de mediu din domeniul apelor aprobate prin Ordinul nr. 1163 din 2007.
- (8) La proiectarea și avizarea lucrărilor hidrotehnice noi se va ține seama de: lucrările hidrotehnice noi de apărare împotriva inundațiilor și a rețelelor de canalizare ce vor fi dimensionate și încadrate în clasa de importanță corespunzătoare.
- (9) În conformitate cu Legea Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 13 (1) și Ord. nr. 7/2006 – pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea și execuția lucrărilor hidrotehnice, art. 1, se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei minore a cursurilor de apă. Pe cursurile de apă nu pot fi amplasate obiective economice sau sociale, inclusiv anexe gospodărești, fără realizarea unor măsuri de protecție. La realizarea lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor, dimensionarea corespunzătoare a albiei va respecta prevederile Q1 %.
- (10) Zonele cu resurse identificate ale subsolului se comunică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale Consiliului local, potrivit prevederilor legale.
- (11) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, 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.

- (12) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în perimetre miniere este interzisă. Construcțiile în aceste perimetre se autorizează conform Legii 50/1991 cu modificările ulterioare, cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

2.2. Reguli cu privire la constituirea și/sau extinderea rețelei de infrastructuri verzi-albastre

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul precedent este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (3) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.
- (4) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00–50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
 - b) pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00–500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
 - c) pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.
- (5) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00–100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - b) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00–1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - c) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.



- (6) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10–1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - b) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10–50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - c) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.
- (7) Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru înălțimea medie a digului de 0,50–2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
 - b) pentru înălțimea medie a digului de 2,60–5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;
 - c) pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.
- (8) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.
- (9) Prin PUG se instituie zone de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile cursurilor de apă, de asigurare a accesului la albiile minore și de coridor ecologic. Aceste zone au destinația de zone verzi de protecție.
- (10) Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a comunei se face potrivit HG 930/2005.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (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) În zona de centru-vest a teritoriului administrativ se regăsește o parte din situl Natura 2000 ROSPA0105 – Valea Mostiștea, al cărui areal include și porțiuni din lacurile adiacente.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea accesului la infrastructura de transport public și la rețeaua de stații de încărcare rapidă și/sau stații de redresare

- (1) Programul de transport public județean de persoane 2023–2032, aprobat de Consiliul Județean Călărași, stabilește rețeaua de trasee, frecvențele de circulație și localitățile deservite prin curse regulate de transport persoane la nivel intercomunal.
- (2) Acesta reprezintă instrumentul operațional prin care se reglementează accesul la mobilitate pentru populația din zonele rurale, în conformitate cu Legea nr. 92/2007 privind serviciile de transport public și cu prevederile Strategiei de dezvoltare durabilă a județului.

2.4. Reguli cu privire la siguranța rutieră

- (1) Pe lângă rețeaua rutieră existentă, PUG propune o serie de intervenții și completări menite să asigure o conectivitate internă eficientă, o mai bună integrare funcțională între satele componente și accesibilitate îmbunătățită către zonele productive, turistice și rezidențiale. Astfel:
 - a) Sunt prevăzute profiluri transversale diferențiate pentru toate categoriile de drumuri (drumuri județene – DJ, drumuri comunale – DC, drumuri locale și drumuri de exploatare), în conformitate cu normele tehnice în vigoare, ținând cont de traficul estimat, lățimea existentă și potențialul de modernizare;
 - b) Se propune realizarea de drumuri noi care să elimine situațiile de străzi înfundate și să închidă circuitele funcționale, facilitând circulația fluentă și accesul secundar către parcele și zone viitoare de dezvoltare;
 - c) Trotuare amenajate sunt propuse pentru majoritatea străzilor din intravilan, întrucât în prezent acestea lipsesc aproape în totalitate, punând probleme de siguranță pentru pietoni;
 - d) Piste de biciclete sunt prevăzute pe tronsoanele unde spațiul permite, în special de-a lungul drumurilor modernizate sau în zonele de agrement, fiind integrate în soluțiile de mobilitate activă și recreere rurală;
 - e) Modernizarea drumurilor agricole de exploatare este prevăzută ca prioritate pentru susținerea activității agricole, cu accent pe legătura dintre terenuri și centrele de colectare sau drumurile publice majore;
 - f) Realizarea podului rutier și pietonal între satele Gurbănești și Coțofanca va înlocui actuala pasarelă degradată și va constitui o investiție strategică în conectivitate, apropiind funcțional și simbolic cele două sate și permițând dezvoltarea integrată a ambelor teritorii.



2.5. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului cultural

(1) În Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015 de către Ministerul Culturii au fost înscrise următoarele monumente din comuna Gurbănești:

- **CL-I-s-B-14547 – așezare, sat Coțofanca**
- **CL-I-s-B-14553 – așezare, sat Gurbănești**
- **CL-I-s-B-14569 – Situl arheologic de la Preasna, sat Preasna**
 - CL-I-m-B-14569.01- Așezare, sat PREASNA; comuna GURBĂNEȘTI
 - CL-I-m-B-14569.02- Așezare, sat PREASNA; comuna GURBĂNEȘTI
- **CL-II-a-B-14681 – Schitul Codreni, (fostul) sat Codreni**
 - CL-II-m-B-14681.01- Biserica "Schimbarea la față", sat CODRENI; comuna GURBĂNEȘTI
 - CL-II-m-B-14681.02- Chilii, sat CODRENI; comuna GURBĂNEȘTI
 - CL-II-m-B-14681.03- Turn clopotniță, sat CODRENI; comuna GURBĂNEȘTI
 - CL-II-m-B-14681.04- Zid de incintă sat CODRENI; comuna GURBĂNEȘTI
- **CL-IV-m-B-14748 – Cruce de hotar, sat Coțofanca**

(2) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Zonele de protecție și toate reglementările aferente monumentelor clasificate sunt stabilite prin Studiul istoric de fundamentare a PUG.

Propuneri de clasare (conform Studiului Istoric de fundamentare a PUG)

- (1) În cazul vechiului spital din Gurbănești, La o primă analiză, ansamblul a fost considerat valoros. Pentru o evaluarea obiectivă au fost folosite criteriile din legislația în vigoare din domeniul patrimoniului.
- (2) Încadrarea valorică a obiectivelor identificate în analiza preliminară ca având valoare se realizează plecând de la Ordinul MCC nr. 2260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice. Evaluarea nu privește interioarele clădirilor (inaccesibile echipei de cercetare).
- (3) Întrucât accesul în incinta spitalului nu este permis publicului, nu a putut fi stabilită valoarea arhitecturală a obiectivului. Având însă în vedere importanța obiectivului, se recomandă realizarea unei fișe a obiectivului, pentru a se stabili oportunitatea clasării

ca monument a spitalului. Până la realizarea acestei fișe, se impune un regim de protecție a clădirilor ansamblului și a parcelelor acestuia, cu interzicerea demolării și a oricărei intervenții, până la stabilirea valorii ansamblului.

Delimitarea zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor

- (1) Zona de protecție a monumentului istoric poate fi considerată un tip de zonă construită protejată în cazul în care este abordată în sens juridic și administrativ și numai împreună cu monumentul istoric care o generează.
- (2) În consecință, prin Studiul Istoric de fundamentare a PUG, zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriile minime necesare conservării fizice a monumentelor istorice (vecinătatea directă) și percepției lor corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentelor istorice și compoziții urbanistice locale.
- (3) Delimitarea zonei de protecție a monumentului istoric cuprinde evaluarea arhitecturală a acestuia din urmă, analiză și sinteză, cea din urmă vizând elaborarea reglementărilor de intervenție aferente imobilului respectiv, evaluarea urbanistică, istorie urbană, analiză și sinteză, cea din urmă vizând delimitarea ariei de proximitate și a punctelor sau a zonelor din care percepția monumentului istoric respectiv este definitorie pentru peisajul urban sau natural, precum și sinteza studiului arhitectural-urbanistic, menită să stabilească limitele zonei de protecție, atitudinea în raport cu aceasta și reglementările ce se pot propune, ținând cont și de compatibilitățile funcționale respectiv.
- (4) Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește în funcție de valorile care trebuie protejate și de particularitățile amplasamentului aferent fiecărui monument istoric, pe bază de studii. Instituirea zonei de protecție a monumentului istoric are drept scopuri asigurarea integrității acestuia, conservarea contextului sau, după caz, crearea unui regim de construcție adecvat pentru prezervarea resursei culturale, precum și asigurarea unor perspective optime dinspre exterior pentru punerea sa în valoare sau, după caz, pentru valorificarea peisajului cultural înconjurător perceput dinspre monumentul istoric respectiv.
- (5) Zonele de protecție ale peisajelor culturale pot fi extinse, dacă este cazul, până la limita vizibilității directe.
- (6) Zona de protecție a monumentului istoric se definește pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, precum și, pe cât posibil, pe limite cadastrale ale imobilelor înconjurătoare monumentului istoric în cauză – Legea 422/2001 rep., art. 9, alin. (1) și OM 562/2003- 2004, art. 15, pag. 10.
- (7) Pentru identificarea și reglementarea zonelor de protecție a monumentelor s-au folosit următoarele criterii:



a) criterii de vizibilitate și covizibilitate – ele sunt dependente de:

- trasee stradale și caracteristicile lor (ascendente/descendente, frânte/drepte-continue, lungimea profilului stradal ce determină un unghi de vizibilitate diferit- mai mare pentru pofilele generoase și mai mic pentru pofilele înguste, unghiuri ale traseelor sinuozități). Conformația geometrică variată a străzilor poate oferi perspective gradate sau chiar surprinzătoare.
- alinierea construcțiilor/aliniamentul imobilelor (limită a spațiului public).
- înălțimea construcțiilor, predominanța unor elemente în raport cu altele.
- culoarea și textura materialelor de construcție.
- vegetația stradală și elemente de mobilier urban, construcții temporare sau permanente din spațiul public, afișaj publicitar.

b) poziționarea clădirii monument față de cadrul construit înconjurător (poziție ascendentă/descendentă, alinierea clădirii monument și a clădirilor înconjurătoare și diferențe dintre ele, distanțele dintre clădiri poziția pe teren) și raportul dintre monument și clădirile înconjurătoare (de subordonare, de scară, volum, înălțime, stil arhitectural).

c) criterii de relaționare cât mai corectă a monumentelor cu imobile sau intervenții viitoare – peisagistice, edilitare, de transport) din vecinătate.

(8) Criterii de vizibilitate:

- a) sunt stabilite prin observare limitele de unde este vizibil monumentul și care delimitează o arie unde intervenții neconforme ar duce la perceperea negativă sau pierderea totală a acesteia. Se impun restricții de construire din punct de vedere al înălțimii.
- b) la o analiză a zonelor de protecție delimitate în urma studiului istoric din 2005, s-a constatat că acestea respectă criteriile de vizibilitate descrise mai sus.
- c) de aceea, zonele de protecția ale monumentelor vor fi preluate din vechiul studiu istoric al comunei Gurbănești, realizat în 2005 de către S.C. RESTITUTIO S.R.L..

(9) În zonele de protecție se vor respecta următoarele reguli:

- a) restaurarea cu păstrarea imaginii a geamiei și punerea în valoare a acesteia.
- b) conservarea și restaurarea gardurilor de piatră. Este interzisă demolarea acestora, fiind elemente ce atestă prezența comunităților de tătari în zonă.
- c) obținerea unui unei imagini de ansamblu a zonei unitare, cu regim mic de înălțime armonizat cu clădirile din zonă. Clădirile vor urmări să se înscrie în

volumul general al clădirilor prototip pentru zonă și vor ține cont de recomandările prezentului studiu pentru obținerea unei unități compoziționale a fațadei. Se va păstra inia de coamă și cornișă generală. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul imaginilor de ansamblu, ca viitorul obiectiv nu depășește înălțimea clădirilor înconjurătoare, nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor tradiționale.

- d) folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur.
- e) folosirea de materiale naturale pentru învelitori: țiglă naturală tradițională, culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă). Nu se admite tabla care imită țigla.
- f) intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico- edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- g) se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.
- h) se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile subzonelor istorice de referință.
- i) se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- j) noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.
- k) analizele calitative ale locuințelor din zona protejată sunt extrem de importante deoarece, cu ajutorul lor, se pot identifica elementele care nu au ținut cont de specificul local și deci au nevoie de restricții mai severe și reguli mai clare sau elementele de valoare ce trebuie păstrate și replicate în viitor, pentru viitoare construcții. Se recomandă ghiduri de construire aplicate pe situația reală, cu exemple de posibilități de intervenție pe clădirile din zona analizată.
- l) amenajările peisagistice și plantările din zonă se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor.



Sunt interzise gardurile în amenajările publice ce nu presupun diferențe de nivel ce necesită siguranța persoanelor cu dizabilități.

- m) pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau încastrare
 - n) obținerea pentru orice intervenție a avizului Direcției de Cultură Constanța și Ministerului Culturii
 - o) intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.
- (10) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (11) Zona istorica de referință este zona din teritoriul administrative care se definește și se delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric și care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului.
- (12) Zonele istorice de referință conform Studiului istoric de fundamentare PUG sunt:
- a) ZIR 1 – Satul Preasna, vechea așezare**
 - b) ZIR 2 – Satul Preasna, extinderea din secolul XX**
 - c) ZIR 3 – Noul centru al satului Gurbănești**
 - d) ZIR 4 – Satul Gurbănești, vechea așezare**
 - e) ZIR 5 – Satul Gurbănești, extinderea din secolul XX**
 - f) ZIR 6 – Zona industrială veche a satului Gurbănești**
 - g) ZIR 7 – Zona industrială nouă a satului Gurbănești**
 - h) ZIR 8 – Satul Coțofanca, vechea așezare**
 - i) ZIR 9 – Satul Coțofanca, extinderea din secolul XX**
 - j) ZIR 10 – Satul Valea Presnei**

(13) Siturile arheologice identificate prin PUG ediția 2017 sunt:

NR.	COD RAN	DENUMIRE
1	103586.07	Asezare geto-dacica și medievala de la Codreni
2	103586.06	Situl arheologic de la Codreni
3	103586.05	Asezare medievala timpurie de la Codreni
4	103586	Asezari medievale timpurii de la Codreni
5	103577.05	Asezare din sec. IV-lea de la Gurbanesti (este in Orasul Lehiul Gara)
6	103577.04	Situl arheologic de la Gurbanesti (este in comuna Nicolae Balcescu)
7	103577.03	Asezare pluristratificata de la Gurbanesti
8	103611.03	Asezare latene de la Preasna Veche
9	103611.02	Situl arheologic de la Preasna Veche
10	103577.02	Asezare Dridu de la Gurbanesti
11	103586.03	Situl arheologic de la Codreni-Ostrov
12	103586.02	Asezare geto-dacica de la Codreni
13	103602.02	Asezarile Dridu și Santa de Mures de la Preasna
14	103611.01	Cimitirul și biserica medievala tarzie de la Preasna Veche
15	103611.01	Cimitirul și biserica medievala tarzie de la Preasna Veche
16	103620.05	Asezare geto-dacica de la Valea Presnei
17	103620.04	Tumulul II de la Valea Presnei
18	103620.03	Tumulul I de la Valea Presnei
19	103602.03	Silistea medievala de la Pavlichieni
20	103620.02	Asezarea Dridu de la Valea Presnei
21	103620.01	Asezare geto-dacica de la Valea Presnei

Tabel 1 – Siturile arheologice reperate în localitate

(14) Zone construite protejate determinate de patrimoniul arheologic și zonele de protecție aferente:

a) identificarea și delimitarea siturilor arheologice

- se recomandă realizarea unei hărți actualizate a siturilor arheologice identificate pe teritoriul comunei, pe baza cercetărilor anterioare și a datelor din Lista Monumentelor Istorice.
- la orice intervenție majoră (construcții, drumuri, rețele de utilități) trebuie solicitat un aviz de la Direcția Județeană pentru Cultură și Ministerul Culturii, pentru a verifica existența unor vestigii.
- marcarea vizibilă a perimetrelor siturilor în documentațiile de urbanism și impunerea unor reglementări specifice pentru protecția acestora.

b) reglementări privind construcțiile și lucrările de infrastructură

- în zonele cu potențial arheologic ridicat, orice construcție nouă trebuie precedată de un diagnostic arheologic realizat de specialiști acreditați.



- lucrările de extindere a drumurilor, canalizării sau a altor infrastructuri trebuie realizate cu supraveghere arheologică, pentru a preveni distrugerea accidentală a vestigiilor.
- interzicerea activităților care pot afecta integritatea siturilor, precum:
- excavări neautorizate.
- exploatarea agricolă intensivă sau mecanizată în zonele protejate.
- amplasarea de construcții industriale sau depozite pe suprafețele cu potențial arheologic.

c) măsuri pentru protecția fizică a siturilor

- prevenirea degradării naturale prin plantarea de vegetație de protecție pe terenurile cu risc de eroziune unde sunt prezente situri arheologice.
- evitarea circulației vehiculelor grele și a lucrărilor de terasare care pot afecta straturile arheologice.
- monitorizarea periodică a siturilor pentru a preveni vandalizarea sau intervențiile neautorizate.
- iluminarea și semnalizarea adecvată a zonelor protejate pentru prevenirea accesului ilegal.

d) integrarea patrimoniului arheologic în planurile de dezvoltare locală

- păstrarea terenurilor siturilor arheologice ca spații neconstruite, care pot fi integrate în planurile urbanistice ca zone protejate sau spații verzi.
- promovarea unui turism cultural responsabil, prin amenajarea de trasee tematice care să includă siturile arheologice valoroase.
- crearea unui centru de informare local privind patrimoniul arheologic, unde să fie disponibile informații despre istoria comunei și siturile descoperite.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- (2) Riscurile naturale – comuna Gurbănești nu prezintă fenomene majore.

- (3) Riscul seismic – zona din care face parte comuna este destul de activă, fiind bogată în evenimente seismice. În perimetrul acesta se manifestă două arii de activitate: zona Vrancea unde au loc cutremure adânci și zona Beștepe unde se manifestă cutremure de suprafață. Comuna Gurbănești se află în zona a II – a seismică, în care cutremurele ating o intensitate maximă de 7 grade Mercalli și o ciclicitate de 40 – 50 ani. Conform normativului P100/92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, comuna este situată în zona de calcul D privind valorile coeficienților $K_s = 0,16$ și a perioadei de colt $T_c = 0,5$ secunde, cărora le corespund un grad seismic de 8,0 M.S.K.
- (4) Risc de inundații – din punct de vedere al expunerii la riscul de inundații, comuna Gurbănești este situată în zona de risc scăzut, acestea putând fi provocate de căderi abundente de precipitații în timp scurt.
- (5) Riscul alunecări de teren – nu au existat alunecări de teren pe raza comunei.
- (6) Riscul scufundări de teren – este specific depozitelor de loess tipic, predominant prăfoase, macroporice, cu pori vizibili cu ochiul liber, de formă tubulară, ceea ce favorizează ruperea lor pe suprafețe verticale. Din aceste motiv, malurile de loess prezintă pereți verticali, care pot atinge înălțimi apreciabile de 10–30 m sau mai mult. Fiind foarte sensibile la umezire, în contact cu afluxuri puternice de apă din precipitații își pierd consistența și structura macroporică și se prăbușesc sau declanșează scufundări de teren.
- (7) Riscul geotehnic – categoria geotehnică pentru terenurile din Comuna Gurbănești, în funcție de amplasament și categoria de importanță a construcției – este moderat – major.
- (8) Riscuri climatice – în zonă se pot distinge următoarele tipuri de hazarduri și riscuri climatice:
- a) A. – Pentru sezonul cald – sunt specifice următoarele fenomene meteorologice: averse de ploaie, ce pot avea și caracter torențial, descărcările electrice, vijeliile și grindină. De cele mai multe ori aceste fenomene sunt asociate.
 - b) B. – Pentru sezonul rece – sunt caracteristice fenomenele meteorologice periculoase de ninsoare sau strat gros de zăpadă, viscol, depuneri de gheața pe conductorii aerieni.
- (9) Riscuri antropice:
- a) teritoriul administrativ al orașului este afectat, în anumite sectoare, de prezenta unor echipamente tehnice și tehnologice, sau a unor obiective economice cu potențial de risc antropic, (echipamente și alte obiective existente sau propuse), ce necesită instituirea unor zone de protecție și zone de siguranță specifice, astfel: linii electrice aeriene de medie tensiune și înaltă tensiune, ale căror zone de protecție și zone de siguranță, ce coincid culoarelor de trecere de 24 m/75 m.



- b) anumite obiective care, prin natura activităților specifice, prezintă riscuri sanitare și produc disconfort pentru sănătatea populației (cimitire, ferme zootehnice, alte obiective economice), sau diferite echipamente care necesită protecție față de potențiali factori poluanți sau perturbatori (sursa și gospodăria de apă potabilă, stații de tratare și pompare apă potabilă, rezervoare de înmagazinare apă, conducte de aducțiune apă, conducte din rețele de distribuție apă).
- c) în comuna Gurbănești nu există agenți economici care să desfășoare activități cu emisii radioactive sau zone cu emisii radioactive naturale.
- d) în urma analizei documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale – nu au fost identificați factori de risc.

Zone de protecție și de siguranță

- (1) Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, normative de specialitate, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare, etc.).
- (2) În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelilor, după caz, potrivit prevederilor legale.

2.7. Reguli cu privire la distanțele minime dintre parcelele pe care se pot autoriza locuințe și parcelele pe care se vor autoriza funcțiunile de interes public

- (1) Amplasarea noilor construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice (conform Anexei la Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997) a căror funcționare presupune prezența substanțelor periculoase ce pot genera accidente majore (conform Legii 59/2016) se va face astfel încât zonele de impact să nu afecteze funcțiunile reglementate prin prezentul R.L.U. în cadrul zonelor funcționale:

a) ZF01	Zonă aflată permanent sub ape
b) ZF04	Unități agrozootehnice
c) ZF05	Echipare tehnico-edilitară
d) ZF06	Căi de comunicație și transporturi
e) ZF08 (LI/IS)	Locuire individuală și servicii
f) ZF08 (ID/IS)	Industrie și servicii
g) ZF09	Zonă instituții publice
h) ZF10	Zonă comerț și servicii

i) ZF11 (Li)	Locuire individuală
j) ZF11 (Lc)	Locuire colectivă
k) ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare
l) ZF13	Zonă gospodării comunale
m) ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement

- (2) Se interzice autorizare barurilor care comercializează pentru băuturi alcoolice, a sălilor de jocuri de noroc/cazinouri la o distanță mai mică de 100 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult.
- (3) În incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități, se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipăriturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscen.
- (4) În spațiile prevăzute anterior – cu excepția celor afectate învățământului superior – se interzice, de asemenea, și comercializarea ori expunerea spre vânzare a țigărilor și a celorlalte produse din tutun.
- (5) Autorizarea lucrărilor de construire pentru discoteci, cluburi de noapte sau pentru amplasarea saloanelor de evenimente în structuri temporare sau clădiri, se va face doar cu obținerea avizului conform al DSP Călărași.
- (6) În zonele cu riscuri naturale sau antropice este interzisă construirea clădirilor de locuit până la eliminarea sau reducerea riscului la un nivel adecvat acestora.
- (7) Pe terenurile destinate realizării drumurilor sau utilităților de interes public nu se vor emite autorizații pentru construcții definitive, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.
- (8) Drumurile sau străzile prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.
- (9) Funcțiunile de interes public vor fi definite de comun acord cu autoritatea publică locală, în funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi:
 - a) echipamente publice necesare satului: grădiniță, after-school, școală, creșă, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masă etc) parcaje publice, lăcașuri de cult și altele asemenea)
 - b) echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/comunei precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de înmagazinare apă, bazine de retenție apă, stații de reglare gaze și altele asemenea



- c) facilități pentru persoane/grupuri vulnerabile, necesare comunei: centre de îngrijire de zi, cantine sociale și altele asemenea
- (10) În cazul parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale publice respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe, etc., în cazul donării terenului necesar către domeniul public al comunei în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama ca necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Aceasta prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.
- (11) Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către comună, expropriere pentru cauză de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare conform legislației în vigoare).

2.8. Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- (1) În vederea evitării incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau, dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională, caracteristica țesutului respectiv și conformarea spațială proprie.
- (3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise, potrivit caracterului fiecărei zone, sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale /UTR cuprinse în prezentul regulament.
- (4) 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.
- (5) În cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

2.9. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice în mod direct, prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate sau prin servitute reglementată juridic, conform destinației construcției.
- (2) Pentru utilizările care presupun accesul publicului (clienților) este obligatoriu accesul direct din drumurile publice.
- (3) Prin acces carosabil se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).
- (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) Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,00 m. Aceasta înseamnă ca nicio parcelă nu este permisă a avea o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice iar în cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minimă se majorează la 4,00 m cu 4,50 m înălțime liberă. Servitutea de trecere pentru o singură parcelă trebuie să îndeplinească aceeași condiție minimală de lățime cu condiția obținerii avizului unității de pompieri dacă lungimea accesului depășește 100 m.
- (6) Accesurile și gangurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (7) Dacă accesul echipajelor de urgență nu este asigurat, parcela este neconstruibilă.
- (8) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu condiția obținerii avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Barbu Știrbei” al județului Călărași („ISU”).

Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) 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.

- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea drumurilor clasificate (DJ, DC) se recomandă introducerea pistelor pentru bicicliști conform prospectelor stradale sau normativelor în vigoare pentru cazurile când spațiul nu permite.

Piste pentru biciclete

- (1) La reabilitarea drumurilor clasificate se vor introduce, în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1,00 m pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Unde introducerea pistelor nu este posibilă circulația bicicliștilor se va face pe partea carosabilă cu luarea măsurilor de calmare a traficului rutier.
- (2) Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă și față de circulația pietonală prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (3) Celelalte drumuri vor fi conformate pentru circulație lentă, astfel încât circulația bicicliștilor și autovehiculelor cu motor să se desfășoare în comun.

2.10. Reguli cu privire la parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării parcajelor aferente funcțiunii respective în propria incintă și 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 pentru mai mult de 12 autovehicule vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.
- (4) Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zona centrală/zonelor cu concentrare de dotări publice.

2.11. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării de la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) În zonele de extindere a intravilanului, precum și în zonele de intravilan în care nu există rețele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului Agenției pentru Protecția Mediului Călărași („APM”) și Administrației Naționale „Apele Române”

(„ANAR”) se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare. După realizarea rețelelor publice în zonele respective nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordarea la acestea.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale solicitantului autorizației sau care nu beneficiază de alte surse de fonduri este interzisă.
- (4) Realizarea de parcelări pentru un număr mai mare de 12 loturi este permisă cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza /finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz.
- (6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută pe cât posibil în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (8) 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.
- (9) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin



asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

- (10) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) 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 din astfel de surse.
- (11) 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.
- (12) În zona locuințelor colective se organizează platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.
- (13) Pe teritoriul comunei se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate

2.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

- (1) Conform Legii nr. 350/2001, „parcelarea” este definită ca „acțiunea urbană prin care o suprafața de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime”.
- (2) În accepțiunea prezentului RLU, termenii „parcelă”, „lot”, „teren” și „lot de teren” sunt echivalenți.
- (3) În cazurile dezmembrărilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism („CU”). De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele, la eliberarea CU se va verifica încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU, iar la eliberarea autorizației de construcție se va verifica încadrarea în prevederile urbanistice aferente conform prezentului RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (4) Pentru parcelări în vederea construirii de locuințe unifamiliale, următoarele condiții trebuie respectate cumulativ:

- a) front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe cuplate și 15,00 m pentru locuințe izolate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru locuințe cuplate și, respectiv, de minimum 500 mp pentru locuințe izolate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) În situația dezmembrărilor în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.
- (6) Parcelarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Gurbănești, în vederea concesionării va respecta prevederile art. 15-19 ale Legii nr. 50/1991 și Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.
- (7) Se pot parcela terenurile aparținând domeniului privat al comunei Gurbănești în vederea realizării de lotizări pentru locuințe înșiruite care să respecte cumulativ următoarele reguli:
- a) front la stradă de minim 8,00 m.;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- (8) 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 UTR. 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 față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu
- (9) 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.
- (10) Parcelarea succesivă (dezmembrarea într-un număr de parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte parcele, etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.
- (11) Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc cumulativ condițiile privind dimensiunile parcelelor, accesurile și apărarea interesului public.



- (12) Parcelele cu suprafața sub cea minimă prevăzută pentru fiecare zonă pot deveni construibile prin comasarea cu una din parcelele învecinate, în cazul în care nu se optează pentru întocmirea unui PUZ.
- (13) Regulile minimale privind suprafața și dimensiunile nu se aplică parcelelor destinate lucrărilor speciale (în general cele destinate echipamentelor tehnico-edilitare), spațiilor verzi, spațiilor de parcare și altor asemenea utilizări.

Conformarea la teren

- (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 natural sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.
- (3) Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei, cum ar fi realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului, ziduri de sprijin sau terasări (săpături terasate) pe limitele de proprietate sau la foarte mici de limitele laterale/posterioare de proprietate. Nu sunt incluse condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de panta ale drumurilor publice.
- (4) Construcțiile vor urma panta naturală a terenului.

2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul RLU.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară în punctul cu cota cea mai scăzută a trotuarului de gardă.
- (3) Este permisă realizarea de niveluri subterane doar dacă caracteristicile hidro-geotehnice o permit. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.
- (4) Este interzisă executarea de lucrări de construite care suplimentează regimul de înălțime sau majorează înălțimea maximă a construcției la construcțiile/clădirile existente care depășesc reglementările prezentului RLU.
- (5) Înălțimea clădirilor va fi mai mică decât distanța față de clădirile de pe frontul opus.

(6) Înălțimea clădirilor va fi mai mică decât distanța dintre axul drumului și clădire.

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Igiena și confortul locuirii se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale cât și prin evitarea amplasării construcțiilor unele față de altele astfel încât să se umbrească reciproc sau să împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.
- (2) Prin prevederile prezentului RLU se urmărește respectarea normelor de igiena referitoare la referitoare la însorire, iluminat natural, vizibilitate, ventilație.
- (3) Orientarea construcțiilor trebuie să aibă în vedere îndeplinirea următoarelor cerințe:
 - a) asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - b) asigurarea iluminatului natural;
 - c) asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Procentul de ocupare a terenului

- (1) Procentul maxim de ocupare al terenului („**POT**”) a fost stabilit pe baza:
 - a) prevederilor RGU;
 - b) analizei critice a țesutului urban;
 - c) practicii de stabilire a organizării incintelor imobilelor astfel încât să fie satisfăcut ansamblul cerințelor urbanistice.
- (2) Ca urmare, există subzone în care procentul de ocupare al terenului reglementat prin prezentul regulament este majorat sau micșorat față de limitele înscrise în RGU.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform RLU pentru fiecare zonă/subzonă/UTR.
- (4) Prin excepție, derogări de la limita maximă admisă pentru POT prin prezentul regulament se pot stabili prin planuri urbanistice zonale avizate și aprobate potrivit legii, care demonstrează respectarea tuturor celorlalte cerințe la nivelul incintelor și în primul rând cerințele legate de respectarea caracterului zonei, asigurarea locurilor de parcare și asigurarea procentului minim de spații verzi conform actualului RLU.

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la art. 18 din RGU, de prevederile Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 și de alte reglementări specifice.



- (2) Profilurile propuse pentru străzi prin prezentul PUG au caracter minimal. În cazul în care profilul propus este mai mare decât prospectul existent, zonele cuprinse între prospectul existent și cel propus devin zone „non aedificandi” până la trecerea în domeniul public în condițiile legii.
- (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum:
 - a) 12 m pentru drumurile județene,
 - b) 10 m pentru drumurile comunale.
- (4) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor altele decât cele aferente drumului se face fără a depăși aliniamentul reglementat.
- (5) Execuția de lucrări în zona străzilor (în intravilan) sau în zona drumurilor din extravilan se face cu acordul administratorului drumului/străzii în condițiile legii.
- (6) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel va urmări o imagine de calitate percepută dinspre spațiul public.
- (7) Se interzice amplasarea unor clădiri noi obturând vizibilitatea asupra peisajelor și perspectivelor valoroase.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Prin „aliniament” se înțelege „limita dintre domeniul privat și domeniul public”.
- (2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (3) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (4) Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii.
- (5) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU.
- (6) Pe parcelele de colț clădirile trebuie să aibă dublă orientare (fațade către ambele străzi), fiind interzise calcanele către una dintre străzi.

Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară

- (1) Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, astfel încât să se asigure coerența zonei din care vor face parte, dar și în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însoțire, curenți de aer, vânturi dominante, prezența unor cursuri sau oglinzi de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/drum, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural este importantă orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă și materiale de construcție naturale.
- (2) Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte perspectivă valoroase cunoscute la nivel local, cu excepția clădirilor cu caracter reprezentativ pentru localitate (construcții publice).
- (3) Amplasarea construcțiilor noi pe lot se va face cu latura lungă perpendiculară pe drum sau cu latura lungă paralelă cu drumul, în funcție de forma terenului și deschiderea la stradă.
- (4) Conform Studiului istoric de fundamentare PUG, amplasarea pe lot se va face prin:
 - a) preluarea modelelor de organizare pavilionară
 - în cazul construcțiilor cu gabarit mic (<120 mp) sau destinate altor funcțiuni decât locuirea, este recomandat să se adopte un sistem pavilionar, inspirat din structura gospodăriilor tradiționale.
 - organizarea clădirilor pe corpuri separate – legate prin alei sau pridvoare – menține coerența locală și evită monotonia unui volum compact.
 - b) păstrarea caracteristicilor parcelare și a țesutului răsfirat
 - în zonele unde există terenuri de mari dimensiuni cultivate în interiorul satului, divizarea excesivă a loturilor trebuie evitată. Este importantă păstrarea parcelelor mari și a terenurilor neconstruite, respectând astfel unul dintre cele mai vechi tipuri de organizare a vetrei, cu un fond construit rarefiat și spații ample pentru agricultură sau zone verzi.
 - construirea pe astfel de terenuri este permisă doar cu condiția menținerii caracterului rural și a procentului mare de spații libere.
 - c) evitarea fronturilor compacte
 - construcțiile propuse nu trebuie să alinieze complet latura stradală, ocupând întregul front disponibil între retragerile laterale minime. Fragmentarea volumelor și retragerile suplimentare asigură respirație vizuală și respectă scara peisajului.



- este important să nu se creeze o imagine „urbană” de bloc continuu, în contradicție cu aspectul dispersat al satelor din Gurbănești.
- d) orientarea clădirilor după punctele cardinale și aspecte climatice
- se recomandă amplasarea locuințelor sau volumelor principale cu fațade vitrate spre sud ori est, pentru a favoriza iluminarea naturală. Prispa și acoperișurile cu pantă adecvată zonelor de câmpie se pot prelua din arhitectura vernaculară.
 - materialele tradiționale (lemn, cărămidă, tencuieli pe bază de var și pământ) sau finisajele actuale inspirate din acestea contribuie la integrarea clădirilor noi în contextul local.
- e) dispunerea față de construcțiile existente
- se va analiza umbra aruncată de volumele existente și de cele nou-propuse, pentru a evita umbrirea excesivă, în special pe timp de iarnă.
 - în cazul extinderilor sau al construcțiilor pe parcele cu clădiri valoroase, este necesară o atenție deosebită pentru a nu obtura sau diminua percepția publică asupra acestora.
- f) gestionarea frontului stradal și a amplasării în adâncimea lotului
- pentru construcțiile cu gabarit mic (<120 mp) se recomandă preluarea retragerilor față de strada existentă la vecinii construiți, păstrând o coerență vizuală și evitând amplasarea direct pe aliniament.
 - funcțiunile publice ce necesită acces direct din spațiul public pot fi dispuse pe aliniament, dar cu un corp de clădire redus ca dimensiuni și regim de înălțime mic (P sau P+1), dezvoltându-se ulterior în adâncimea parcelei.
- g) volumetrie adaptată scării locale
- construcțiile cu gabarit mediu (120-250 mp) și construcțiile cu gabarit mare (>250 mp) trebuie să evite aspectul masiv, strident. Se favorizează dispunerea pavilionară, cu înălțimi limitate la nivelul coroanei arborilor plantați.
 - în situațiile în care este necesară o clădire cu un regim de înălțime mai ridicat, retragerile mai mari de la limitele de proprietate și utilizarea vegetației pentru mascare contribuie la reducerea impactului vizual dinspre stradă.
- h) continuarea tiparelor tradiționale

- amplasarea constructivă în interiorul vetrei satului trebuie să respecte scara și proporțiile gospodăriilor tradiționale, menținând totodată grădinile sau curțile extinse în spatele construcțiilor, pentru a conserva peisajul tradițional.
 - evitarea volumelor unice, compacte și supradimensionate, atât în plan, cât și în înălțime, garantează o integrare firească în morfologia satelor din comuna Gurbănești.
- (5) În cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar pe o adâncime de 20,0 m de la aliniament, regula generală este alipirea la acel calcan. 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).
- (6) În zonele cu regim de construire deschis (discontinuu) se admit următoarele excepții:
- a) excepția de incompatibilitate (clădirile s-ar stânjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional
 - b) excepția de precaritate (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) – se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite ca pe parcela adiacentă reconstruirea să se realizeze cu retragerea de la limita în discuție
- (7) Regimul de construire caracteristic comunei Gurbănești este discontinuu, cu construcții, în general, izolate. Amplasarea construcțiilor înșiruite nu este permisă deoarece s-ar încălca specificul local.
- (8) Retragerile față de limitele laterale și posterioare poate fi redusă la 0,60 m cu condiția ca înălțimea la cornișă să fie de maxim 3,00 m. Distanța minimă admisibilă între celelalte și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,00 m, măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalite de maxim 0,16 cm.
- (9) În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre de vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi de minim 2,00 m.
- (10) Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,10 m; în cazul învelitorilor cu pante mai mici de 50%, a căror proiecție se află la mai puțin de 1,00 m de hotar vor fi montate obligatoriu parazăpezi. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantei învelitorii spre



trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare și dirijare a apelor meteorice în afara trotuarului și montării parazăpezilor.

(11) Amplasarea construcțiilor de locuit trebuie să respecte cumulativ:

- a) „însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”, în conformitate cu alin. (1) al art. 3 al Ordinului nr. 119/2014 și
- b) „durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore”, în conformitate cu NP 057-02 – Normativul privind protecția clădirilor de locuințe, cap. Însorirea – „Asigurarea condițiilor de însorire”.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Arhitectura și volumetria

- a) protejarea și reabilitarea clădirilor vechi
 - prevenirea infiltrațiilor și tasărilor: Se recomandă întreținerea regulată a învelitorilor și a sistemelor de evacuare a apei (igheaburi, burlane), precum și realizarea de trotuare perimetrale cu pantă de minimum 8%. Dacă situația o impune, se pot adăuga drenuri la distanță de minimum 1,5 m față de fundații, fiind necesară însă o verificare periodică pentru evitarea colmatării. În cazul tasărilor inegale, este posibilă consolidarea prin subzidiri și reparații structurale, cu consultarea unor specialiști în reabilitarea și restaurarea construcțiilor (eventual de la monumente istorice).
 - utilizarea materialelor compatibile: Reparațiile trebuie să respecte sistemele constructive și materialele inițiale (pământ bătut, chirpici, paianță, cărămidă), evitând tencuielile sau consolidările cu beton și polimeri etanși (polistiren, poliuretan rigid etc.). Izolarea termică se recomandă cu materiale naturale (lână, fibră de lemn, vată minerală), aplicate astfel încât să nu oprească circulația vaporilor.
- b) menținerea autenticității arhitecturale
 - reguli de intervenție asupra decorațiilor și finisajelor: Decorațiile vechi (profiluri de tencuială, elemente de lemn) trebuie păstrate și reparate, nu eliminate. Atunci când este necesară refacerea parțială, se recomandă reproducerea manuală (cu șabloane sau tehnici tradiționale pe bază de var), nu aplicarea profilurilor prefabricate din polistiren, care contravin esteticii locale.

- păstrarea formelor inițiale ale acoperișurilor: Pentru construcțiile istorice (sfârșitul sec. XIX–începutul sec. XX), amenajarea de mansarde nu este întotdeauna compatibilă cu pantele și structura acoperișului. Este indicat să se utilizeze podul ca spațiu de depozitare și tampon termic, iar eventualele extinderi să fie discrete, în partea din spate a construcției.

c) dimensiunea și dispunerea volumelor

- construcții cu gabarit mic (<120 mp): Se recomandă conservarea stilului tradițional, atât în volum, cât și în materialele de finisare, respectând retragerile specifice localității. Mansardarea este permisă doar dacă acoperișul și structura permit acest lucru fără alterarea caracterului original.
- construcții cu gabarit mediu (120–250 mp): Noile extinderi sau edificări trebuie să fie armonizate cu scara caselor și gospodăriilor din zonă, evitând volume impunătoare. În cazul extinderilor, se recomandă poziționarea noului corp în spatele construcției vechi, cu o formă și o înălțime ce nu depășesc semnificativ volumele existente.
- construcții cu gabarit mare (>250 mp): Întrucât nu sunt specifice localităților rurale din Câmpia Română, se recomandă dispunerea pavilionară a funcțiunilor, fragmentarea volumelor și mascarea cu vegetație de talie înaltă, astfel încât să nu fie percepute din spațiul public ca prezențe masive. Dacă regimul de înălțime depășește P+1, este necesară o distanță de siguranță față de limitele de proprietate și plantarea de arbori pentru atenuarea impactului vizual.

d) integrarea noilor construcții în specificul local

- raportarea la arhitectura tradițională: Este recomandată interpretarea contemporană a elementelor tipice zonei (acoperiș cu pantă domoală, fațade preponderent pline, pridvoare, terase acoperite etc.), folosindu-se materiale și cromatici neutre care să nu contrasteze violent cu fondul construit existent.
- minimalizarea intervențiilor la fațade: Intervențiile menite să crească confortul (izolații termice, ferestre suplimentare) trebuie realizate cu discreție, pentru a nu distorsiona proporțiile și detaliile autentice ale construcțiilor.

e) întreținerea și valorificarea fondului construit valoros

- proprietarii și autoritățile: Ar trebui să încurajeze și să sprijine conservarea și restaurarea clădirilor vechi, chiar dacă nu sunt incluse în Lista



Monumentelor Istorice, deoarece acestea contribuie semnificativ la identitatea locală.

- monitorizarea periodică: În special pentru clădirile cu istoric și arhitectură valoroasă, se recomandă evaluări regulate, pentru a identifica potențiale probleme structurale ori degradări provocate de umiditate.

(2) Pereți și finisaje

a) materiale și culori adecvate specificului local

- finisajele tradiționale (tencuieli pe bază de var și nisip, cărămidă aparentă, lemn) rămân primele opțiuni pentru lucrările noi sau de reabilitare, asigurând integrarea estetică și respectarea identității rurale.
- culori recomandate: alb (cel mai des întâlnit în mediul rural) ori nuanțe naturale și pastelate (tonuri nesaturate de bej, crem, ocru deschis, verde pal, albastru-verzui discret). Acestea nu trebuie să creeze contraste puternice cu vecinătățile.
- evitați texturile moderne și stridente: tencuielile decorative cu relief accentuat, culori saturate sau suprafețe cu luciu intens nu se armonizează cu imaginea tradițională și pot altera coerența peisajului arhitectural.
- interdicții: placările fațadelor cu faianță, gresie, lambriuri din plastic sau tablă, ori folosirea de materiale care imită alte suprafețe (pietre, lemn, cărămidă etc.) pe bază de folie autocolantă.

b) evitarea fragmentării cromatice excesive

- nu se recomandă folosirea mai multor culori puternice pe aceeași fațadă sau marcarea muchiilor și golurilor cu nuanțe contrastante. Dacă se dorește sublinierea unui element (de ex. un brâu decorativ), trebuie alese nuanțe apropiate de fundalul pereților, pentru a nu crea un efect „strident” sau „artificial”.

c) integrarea cu arhitectura veche

- în cazul reparațiilor la clădirile tradiționale, se vor utiliza materiale și tehnici compatibile cu cele originare, fără înlocuirea tencuielilor, decorațiilor sau volumetriei autentice, dacă acestea pot fi restaurate.
- se va respecta, pe cât posibil, geometria simplă a fațadelor și sobrietatea decorațiunilor, adaptate proporțiilor și scării gospodăriei.

(3) Ferestre și tâmplărie

a) dimensionare și geometrie

- forme simple, preponderent verticale: se evită ferestrele circulare, în unghiuri neobișnuite sau cu suprafețe vitrate excesiv de mari, întrucât nu se înscriu în logica tradiției arhitecturale locale.
- orientare: se recomandă păstrarea orientării preponderente pe fațada sudică, pentru beneficiul luminii naturale și al echilibrului termic.

b) materiale recomandate

- lemn masiv sau stratificat: asigură o estetică apropiată de cea tradițională, mai ales dacă se preiau profilele frezate folosite în tâmplăriile vechi (tocuri și cercevele subțiri, conturate cu decorații discrete).
- la construcțiile vechi, repararea tâmplăriilor existente sau refacerea unor elemente lipsă este de preferat înlocuirii cu PVC. Dacă, totuși, se apelează la tâmplărie din materiale moderne pentru noile construcții, se recomandă culori neutre și evitarea foliilor care imită texturi lemnoase.

c) culoare și tratament

- culori naturale și discrete (lac incolor, lacuri pe bază de apă sau culori deschise, pastelate) care pun în valoare fibra lemnului fără să creeze contraste violente.
- feronerie (balamale, mânere) se recomandă într-o cromatică mată, închisă (fier forjat, negru-gri antracit), evitând inoxul lucios sau alte finisaje stridente.

d) protecție solară și intimitate

- soluțiile tradiționale, precum prispa și streșinile adânci, oferă umbră naturală în sezonul cald și permit circulația aerului.
- obloanele din lemn pot fi folosite ca protecție suplimentară, integrându-se în arhitectura locală. Se vor evita rulourile exterioare din PVC sau metal, precum și grilajele metalice la ferestrele principale, care dau un aspect nefiresc fațadei.

(4) Elemente decorative pe fațadă

a) interpretarea contemporană a detaliilor tradiționale

- prispa rămâne un element esențial al caselor din Câmpia Română și poate fi preluată cu succes în noile construcții, oferind protecție contra intemperiilor și umbră pentru ferestre.
- decorațiile specifice (brăuri, pazii traforate, console cioplite) pot fi adaptate într-o manieră modernă și discretă, fără a recurge la



ornamente din alte regiuni etnografice sau influențe culturale care pot crea un contrast exagerat cu specificul local.

b) păstrarea și restaurarea decorațiilor istorice

- la clădirile tradiționale, se recomandă menținerea decorațiilor inițiale (cornișe din lemn traforat, parapetul prispei, profile de tencuială) și recondiționarea lor cu tehnici manuale (modelare, frezare), evitând adăugarea de profile industriale din polistiren sau PVC.
- eliminarea decorațiilor sau înlocuirea lor cu elemente străine (profiluri de tip colonial nord-american, de ex.) reduc valoarea arhitecturală și sporesc diferențele dintre vechi și nou.

c) integrarea instalațiilor moderne

- sistemele de colectare a apei pluviale (jgheaburi, burlane), antenele TV, echipamentele de climatizare și coșurile de fum trebuie amplasate și masate cât mai discret, respectând culorile și texturile dominante ale construcției.
- montajul de panouri solare sau fotovoltaice se poate face pe versantul mai puțin vizibil al acoperișului sau integrat în panta existentă, pentru a nu perturba aspectul general al fațadei și acoperișului.

(5) Acoperișul

a) menținerea tipologiei de acoperișuri specifice zonei

- se recomandă continuarea tradiției acoperișurilor în patru ape, cu pante line, și a acoperișurilor în două ape pentru construcțiile de tip anexă (hambare, grajduri). Acoperișurile terasă sau cele cu pante foarte accentuate nu sunt reprezentative pentru satele din Câmpia Română și pot crea un contrast inadecvat cu fondul construit existent.
- în cazul clădirilor de dimensiuni reduse (<120 mp), se poate adopta o șarpantă simplă, în patru ape, adaptată la volum și asigurând o coerență cu gospodăriile tradiționale. Pentru construcțiile cu gabarit mediu (120–250 mp) și mare (>250 mp), se recomandă fragmentarea volumelor și o șarpantă multipavilionară, care să nu depășească înălțimea coroanei arborilor.

b) utilizarea materialelor și formelor tradiționale pentru învelitoare

- materiale recomandate: Țiglă ceramică, șindrilă, șită, tablă plană fălțuită (eventual cu strat de aer ventilat). Acestea respectă specificul local și oferă o imagine apropiată de cea tradițională.

- materiale neadecvate: Tabla profilată, cutată ori ondulată și membranele bituminoase reflectă puternic razele soarelui și alterează peisajul rural. Se recomandă culori neutre și discrete pentru evitarea efectului vizual agresiv (ex. albastru, roșu strident).
- evacuarea apei pluviale și protecția la infiltrații: Se va acorda atenție racordurilor la dolii, coame, muchii și coșuri de fum, utilizând membrane compatibile cu materialele de învelitoare. Sistemele de colectare (jgheaburi, burlane) pot fi integrate discret, fără a crea un contrast cromatic puternic.

c) păstrarea acoperișurilor existente și intervenții la construcțiile vechi

- refacerea învelitorilor tradiționale: La clădirile istorice sau tradiționale se încurajează reparațiile cu materiale similare (șită, țiglă solzi, țiglă profilată manufacturată). Evitarea folosirii azbocimentului (conținând azbest) este impusă de legislația actuală și de preocupările pentru sănătatea publică.
- conservarea șarpantelor vechi: Înainte de orice reparație majoră se recomandă o analiză tehnică a elementelor din lemn (căpriori, popi, grinzi). Înlocuirea pieselor putrede sau atacate biologic trebuie să se facă cu lemn de esență similară, tratat anticari, antifungic, ignifug și hidrofug, fără a modifica structura fizică sau cromatică naturală a lemnului.
- evitarea închiderii cu materiale impermeabile: Plăcările cu polistiren sau alte materiale impermeabile favorizează apariția condensului, ciupercilor și paraziților biologici în lemn, degradând acoperișul pe termen lung.

d) integrarea funcțională a acoperișului

- mansardare și utilizarea podului: În zone cu pante moderate, se poate transforma spațiul sub acoperiș în mansardă, dar fără a schimba substanțial configurația și panta inițială, astfel încât să se mențină specificul local. Pentru construcțiile vechi, podul poate rămâne un tampon termic natural.
- montarea elementelor tehnologice (panouri solare, fotovoltaice, instalații eoliene): Se recomandă mascarea sau integrarea acestor elemente în versantele mai puțin vizibile către stradă. Totodată, se vor alege culori și materiale compatibile cu învelitoarea, evitând perturbațiile vizuale.

e) detalii de iluminare, ventilare și finisare



- lucarne și luminatoare: Dimensiunile lor să fie reduse și dispuse pe versantul interior al acoperișului, pentru păstrarea imaginii tradiționale spre stradă. Materialele de închidere (rame, geamuri) se recomandă a fi în culori neutre, similare celor ale acoperișului.
- ventilarea corectă a șarpantei: Se va asigura un strat de aer ventilat în cazul învelitorilor noi, mai ales dacă se izolează suplimentar podul. Această măsură previne supraîncălzirea spațiului și acumularea de umezeală.

f) întreținerea periodică

- inspecții regulate: Beneficiarii sunt încurajați să verifice anual sistemul de drenaj și învelitoarea, în special după fenomene meteorologice semnificative (viscole, ploi torențiale, grindină).
- lucrări de reparație: Orice deteriorare (fisuri, elemente desprinse) va fi remediată în faze incipiente, pentru a evita degradările structurale pe termen lung.
- menținerea esteticii tradiționale: Reparațiile să se facă cu materiale și metode compatibile, evitându-se excesul de tencuieli pe bază de ciment ori culori stridente la zonele de coamă și racord.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) În conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 904/2023, pentru standardizarea documentațiilor de urbanism au fost introduse o serie de prevederi necesare generării de seturi de date spațiale corelate cu temele de date spațiale prevăzute în anexa nr. 3 – Teme de date spațiale III, pct. III. 4. Utilizarea terenului la Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată.
- (2) Delimitarea zonelor și subzonelor funcționale s-a realizat pe baza unei împărțiri unitare a teritoriului administrativ în Unități Teritoriale de Referință („**UTR**”), fiecare reprezentând o subdiviziune urbanistică clar delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural.
- (3) Scopul acestei delimitări este de a permite o reglementare urbanistică coerentă și diferențiată, adaptată specificului fiecărei zone, în funcție de următorii factori:
 - a) caracteristici de relief și peisaj similare;
 - b) evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
 - c) sistem parcelar comun și mod de construire omogen;

- d) folosințe predominante de aceeași natură (locuire, producție, servicii, recreere etc.);
- e) regim juridic comparabil al imobilelor.
- (4) Zonele funcționale reprezentate în cadrul obiectivelor spațiale **ZFPropusa** și nonspațial **Regulament Local de Urbanism** au fost definite și reglementate pe baza acestei metodologii și conform ghidului „Pachet de activități – 4. Ghid ilustrat, adnotat și comentat în sprijinul aplicării Procedurii de control privind documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism. Prezentul document reprezintă un rezultat al proiectului SIPOCA 50 realizat în cadrul contractului de prestări servicii nr. 147/31.08.2022 (VERSIUNEA 2 realizată în raport cu proiectul Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor)”.

3.1. Zone și subzone funcționale

- (1) Seturile de date bazate pe Sistemul de clasificare ierarhică INSPIRE a utilizării terenului **HILUCS** (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) asigură conformitatea cu Directiva INSPIRE și sunt structurate după cum urmează (adaptate la nivelul comunei Gurbănești):

Nr. crt.	Zone funcționale	
	Cod	Tipul/Categoria zonei funcționale
1	ZF01	Zonă aflată permanent sub ape
2	ZF04	Unități agrozootehnice
3	ZF05	Echipare tehnico-edilitară
4	ZF06	Căi de comunicație și transporturi
5	ZF08	Zonă mixtă:
5.1	Li/IS	Locuire individuală și servicii
5.2	ID/IS	Industrie și servicii
6	ZF09	Zonă instituții publice
7	ZF10	Zonă comerț și servicii
8	ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare:
8.1	Li	Locuire individuală
8.2	Lc	Locuire colectivă
9	ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare
10	ZF13	Zonă gospodării comunale
11	ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement

Tabel 2 – Zone și subzone funcționale în intravilan



Nr. crt.	Zone funcționale	
	Cod	Tipul/Categoria zonei funcționale
1	ZF01	Zonă aflată permanent sub ape
2	ZF03	Terenuri agricole
3	ZF06	Căi de comunicație și transporturi
4	ZF17	Zonă terenuri neproductive

Tabel 3 – Zone și subzone funcționale în extravilan

3.2. Măsurile tranzitorii

- (1) Certificatele de Urbanism, avizele și acordurile emise în baza acestora, precum și Autorizațiile de Construire sau Demolare aflate în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului PUG și RLU își păstrează valabilitatea până la finalizarea executării lucrărilor corespunzătoare pentru care au fost eliberate, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepție finală corespunzător.
- (2) În cazul solicitărilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism sau a Autorizațiilor de Construire sau Demolare emise anterior intrării în vigoare a prezentului PUG și RLU, autoritatea publică va avea în vedere existența sau nu a situațiilor de natură să creeze disfuncționalități în aplicarea prezentului PUG și RLU, caz în care poate refuza, justificat, prelungirea valabilității acestora.
- (3) PUZ aferent „Construire centrală electrică eoliană Gurbănești, județul Călărași, cu maximum 60 grupuri generatoare eoliene și racord electric la SEN” aprobat prin HCL nr. 45/26.09.2024 are perioada de valabilitate stabilită la 7 ani de la data adoptării, după care, pentru suprafețele în cauză, se aplică prevederile prezentului PUG și RLU.
- (4) PUZ și PUD aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului PUG și RLU și pentru care nu a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Gurbănești își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data aprobării prezentului PUG și RLU, după care pentru suprafața în cauză se aplică prevederile prezentului PUG și RLU.
- (5) Certificatul de urbanism pentru destinații speciale se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor aferente obiectivelor cu caracter militar, elaborate și aprobate de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne, Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Telecomunicații Speciale și Serviciul de Protecție și Pază, după caz, pe baza avizului Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

- (1) Zonele funcționale sunt împărțite în subzone funcționale în funcție de caracteristicile zonei reglementate.
- (2) Structura RLU pentru fiecare zonă și subzonă funcțională:

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

- **Articolul 1 – Utilizări admise**
- **Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice**
- **Articolul 3 – Utilizări interzise**

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

- **Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor**
- **Articolul 5 – Circulații și accese**
- **Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor**
- **Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi**
- **Articolul 8 – Împrejmuiri**

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

- **Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**
- **Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
- **Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- **Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor**
- **Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**
- **Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor**
- **Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor**
- **Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor**
- **Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară**

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

- **Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**



- **Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**
- **Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)**
- **Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)**
- **Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă**

4.1. (ZF01) Zonă aflată permanent sub ape

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă, mai puțin terenurile clasificate ca fiind inundabile.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (3) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (4) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, se instituie zone de protecție pentru:
 - a) albia minoră a cursurilor de apă;
 - b) suprafața lacurilor naturale sau a bălților acoperite de apă și de vegetație acvatică, precum și țărmul mării;
 - c) suprafața lacurilor de acumulare corespunzătoare cotei coronamentului barajului;
 - d) suprafețele ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, de canale și derivații de debite la capacitatea maximă de transport a acestora, precum și de alte construcții hidrotehnice realizate pe ape;
 - e) lucrări de apărare împotriva inundațiilor;
 - f) construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor.
- (5) (6) Zonele de protecție se măsoară astfel:
 - a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
 - b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
 - c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
 - d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare



căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- (7) Autorizarea lucrărilor prevăzute la aliniatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării 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.
- (8) În lungul cursurilor de apă care au o lățime mai mică de 10,00 m se instituie zona de protecție cu o lățime de 5,00 m, de fiecare parte a malurilor cursurilor de apă, măsurată de la limita albiei minore.
- (9) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru lățimi ale cursurilor de apă de 10,00–50,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m;
 - b) pentru lățimi ale cursurilor de apă de 51,00–500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 30,00 m;
 - c) pentru lățimi ale cursurilor de apă de peste 500,00 m, lățimea zonei de protecție va fi de 50,00 m.
- (10) Zonele de protecție pentru lacurile naturale sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 10,00–100,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - b) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de 101,00–1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - c) pentru suprafețe ale lacurilor naturale de peste 1000,00 ha, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.
- (11) Zonele de protecție pentru lacurile de acumulare sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 0,10–1,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 5,00 m;
 - b) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de 1,10–50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 10,00 m;
 - c) pentru volumul brut al lacurilor de acumulare de peste 50,00 mil. mc, lățimea zonei de protecție va fi de 15,00 m.

- (12) Zonele de protecție pentru diguri sunt cele stabilite prin legea apelor nr. 107/1996, respectiv:
- a) Pentru înălțimea medie a digului de 0,50–2,50 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 5,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 3,00 m;
 - b) Pentru înălțimea medie a digului de 2,60–5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 10,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m;
 - c) Pentru înălțimea medie a digului de peste 5,00 m, lățimea zonei de protecție spre cursul de apă va fi de 15,00 m, iar lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei va fi de 4,00 m.
- (13) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore, în conformitate cu prevederile legii apelor 107/1996.
- (14) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Utilizare pentru activități sportive și de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc. Este permisă construirea de debarcadere.
- (2) Sunt permise amenajările hidrotehnice.
- (3) Malurile canalului pot fi reamenajate, modificate (lărgite) și adaptate activităților de agrement.
- (4) Intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului: reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de poduri, pasarele, etc.
- (5) Lucrări de combatere a sau prevenire a acțiunilor distructive a apelor.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
- (2) Reamenajările malurilor, modificarea formei oglinzii de apă se pot face cu condiția respectării tuturor măsurilor legate de prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agenții economici în cursurile de apă.



(2) Se interzice orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

4.2. (ZF04) Unități agrozootehnice

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Activități economice din sfera producției agrozootehnice și agroindustriale, de regulă cu caracter tradițional.
- (2) Zona unităților agro-zootehnice, încorporează totalitatea terenurilor ce sunt ocupate cu construcții, amenajări, instalații și necesare desfășurării activităților de producție secundară din sectorul agrozootehnic, infrastructură de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor zootehnice), clădiri de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu clădiri legate de activitățile de manipulare și de procesare a produselor agricole și industriale).

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Producție agrozootehnică și agroindustrială.
- (2) Servicii pentru agricultură și zootehnie.
- (3) Producție industrială din sfera industriei alimentare.
- (4) Depozitare.
- (5) Comercializarea produselor proprii.
- (6) Stație de epurare a apelor uzate și orice alte instalații tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.
- (7) Agreement și turism în conexiune cu activitatea principală.
- (8) Sedii ale exploatațiilor agricole.
- (9) Pajiști (pășuni, fânețe), culturi agricole diverse.
- (10) Anexe ale exploatațiilor agricole pentru adăpostirea animalelor, depozitare, locuință temporară, stâne.
- (11) Anexe casnice ale exploatațiilor agricole.
- (12) Parcaje.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Conform prevederilor studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății populației și a nomelor sanitar-veterinare.
- (2) Pentru ferme și crescătorii, lucrările autorizabile trebuie să se înscrie în condițiile precizate prin autorizația sanitar-veterinară.



- (3) Unitățile zootehnice pentru care se solicită autorizarea trebuie să facă dovada înscrierii în catastrafiile DSVSA Călărași.
- (4) Amplasarea altor construcții aferente exploatațiilor agricole decât cele de la art.4 se admit numai pentru exploatații agricole comerciale și numai dacă se asigură condițiile de acces carosabil (inclusiv pentru mijloace de intervenție, conform normelor PSI) și se respectă distanțele sanitare (prevăzute prin OM 119/2014):
- a) Sedii de fermă și anexe necesare exploataării agricole (cu excepția grajdurilor și altor construcții pentru a căror amplasare este condiționată potrivit normelor sanitare).
 - b) Locuințe permanente pentru personalul fermei.
 - c) Locuințe sezoniere pentru personalul fermei.
 - d) Depozitare, logistică, distribuție și desfacere a produselor exploatației agricole (și centrelor de prelucrare, după caz).
 - e) Producție manufacturieră pentru prelucrarea produselor agricole.
 - f) Agroturism, de regulă prin conversia construcțiilor tradiționale existente:
 - Cazare turiști (camere tip pensiune)
 - Spații comerciale cu Scom. ≤ 150 mp (magazin prezentare/ desfacere produse proprii, magazin suveniruri, centru de închiriere etc).
 - Spații alimentație publică cu Scom. ≤ 150 mp – pentru desfacerea produselor proprii.
- (5) Amplasarea fermelor zootehnice și exploataților agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe permanente și alte funcțiuni protejate.
- (6) Se admit, cu reglementarea pe bază de PUZ:
- a) Ferme zootehnice ecologice (inclusiv ferme de agrement și ferme didactice) precum și anexe ale fermelor zootehnice (grajduri, platforme de depozitare a gunoiului de grajd, puncte de sacrificare, târguri de vite, depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală) ce necesită zone de protecție față de locuire și alte funcțiuni protejate – amplasarea este condiționată de rezultatul studiului de impact care să certifice că zona de protecție nu afectează terenurile reglementate prin PUG ca zone de locuit; zona de protecție stabilită prin studiul de impact se marchează în PUZ ca zonă de interdicție de amplasare pentru funcțiuni protejate.

- b) Complexe ce includ fermă zootehnică, pensiune, dotări de agrement (și nu se încadrează la alin.(1)).
- c) Complexe ce includ fermă zootehnică și centre de prelucrare a produselor (fabrică de lactate, centru sacrificare, fabrică de mezeluri etc).

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Amplasarea de unități agrozootehnice cu impact asupra zonei de locuit sau echipamentelor publice.
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (3) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (4) Se interzice amplasarea de construcții noi și extinderea construcțiilor existente pentru utilizări care presupun zone de protecție sanitară dacă sunt amplasate la distanțe mai mici de zonele de locuit decât cele prevăzute în OMS 119/2014. Reducerea distanței menționate este posibilă numai în baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform legii.
- (5) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).
- (6) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora.
- (7) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (8) Orice intervenție în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, până la emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru o parcelă, numai în baza avizului DJC Călărași.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Suprafața minimă a parcelei destinate unei exploatații agricole este de 1.000 mp.
- (2) Suprafața minimă a unei parcele destinate sediului de fermă sau anexelor exploatației agricole este de 500 mp cu latura minimă de 15,0 m.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Accesurile se vor realiza de regulă din drumurile publice și de exploatare existente.



- (2) Se recomandă realizarea accesurilor din bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație, în afara circulațiilor publice sau din spații amenajate, dimensionate corespunzător staționării și manevrării autovehiculelor și utilajelor agricole care așteaptă intrarea pe parcelă.
- (3) Se va asigura accesul echipajele de intervenție de stingere a incendiilor.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) Se recomandă plantarea de arbori adaptați condițiilor locale, sub formă de plantații de protecție, pe direcția vânturilor dominante.
- (3) Spațiul verde va fi reprezentat de regulă de amenajări de tipul fânețe, grădină de legume, livadă de pomi.
- (4) Unde este necesară inserția unei perdele de protecție (pentru respectarea normelor de mediu) se va utiliza pentru amenajarea acesteia vegetația tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.
- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.

- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).
- (8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (10) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragera de la aliniament va fi de minim 10,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform prevederilor studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății populației și a nomelor sanitar-veterinare.
- (2) Clădirile vor respecta o retragere de minim 10,00 m față de toate limitele de proprietate în cazul în care incintele unităților agrozootehnice sunt dispuse izolat fără deschidere la drumuri publice.
- (3) Se va asigura posibilitatea circulației utilajelor agricole.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform prevederilor studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății populației și a nomelor sanitar-veterinare.
- (2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (3) Se va asigura posibilitatea trecerii utilajelor agricole.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 6,00 m.



- (2) Instalațiile și echipamentele necesare funcționării unităților zootehnice existente vor avea înălțimi ce vor respecta tema program și cerințele tehnice.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+1E.
- (2) Instalațiile și echipamentele necesare funcționării unităților zootehnice existente vor avea înălțimi ce vor respecta tema program și cerințele tehnice.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului.
- (2) Se va evita utilizarea de finisaje care să intre în contrast cu peisajul agricol și pastoral.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele edilitare de bază, respectiv alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- (2) În zonele în care nu există rețele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului APM și ANAR se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare.
- (3) Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate cu respectarea cu normelor sanitar-veterinar și a normelor privind igiena și protecția mediului în vigoare.
- (4) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice sau își pot asigura total sau parțial energia electrică prin metode alternative de generare a energiei electrice (panouri fotovoltaice, turbine eoliene, etc.).
- (5) Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.
- (6) Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.
- (7) Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate.
- (8) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele sanitar-veterinar în vigoare.
- (9) Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

- (10) Apele pluviale vor fi colectate pe proprietate și fi direcționate gravitațional spre zonele verzi din incintă.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 50%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 1,00.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.



4.3. (ZF05) Echipare tehnico-edilitară

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) 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, producție și transport de energie electrică din surse regenerabile, platforme și instalații eoliene, centrale electrice și grupuri generatoare eoliene, alimentare cu gaze naturale, ansamblul echipamentelor de iluminat public, sistemele de comunicații prin cablu și satelit, sistemele de comunicații electronice, sistemele de transport fluide, sistemul de transport a energiei electrice și altele asemenea.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Echipamente și rețele tehnico-edilitare.
- (2) Sisteme de alimentare cu apă și canalizare:
- a) aducțiuni apă
 - b) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă (stații de tratare, rezervoare înmagazinare, stații de pompare etc).
 - c) rețele de distribuție apă.
 - d) incinte tehnice și instalații pentru sistemul de canalizare.
 - e) rețele de canalizare menajeră.
 - f) rețele de canalizare pluvială.
- (3) Stație de epurare a apelor uzate și orice alte instalații tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.
- (4) Rețele de iluminat public.
- (5) Rețele de distribuție energie electrică, posturi de transformare.
- (6) Rețele de distribuție gaze.
- (7) Rețele de telecomunicații.
- (8) Rețele de comunicații electronice (televiziune, internet, telefonie).
- (9) Împrejmuiri de protecție.
- (10) Birouri, puncte comerciale.
- (11) Se admit anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc.
- (12) Parcaje.

- (13) Spații plantate (de protecție).
- (14) Instalații eoliene:
 - a) construcții și amenajări pentru instalațiile eoliene;
 - b) funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă de ansamblu eolian;
 - c) realizarea organizării de șantier pentru realizarea ansamblului eolian, astfel încât să se asigure facilitățile de bază, conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; zonele în care se lucrează vor fi împrejmuite corespunzător pentru a se evita accesul direct al persoanelor străine pe șantier; împrejmuirea se va face cu stâlpi metalici verticali, înfipti în teren sau împrejmuire metalică semnalizată cu benzi colorate și reflectorizante;
 - d) lucrări de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului, în bune condiții (refacerea vegetației zonelor afectate temporar prin organizarea de șantier; dezafectarea tuturor spațiilor de stocare materiale, demontarea instalațiilor și valorificarea/eliminarea materialelor rezultate; ecologizarea întregului amplasament, după dezafectarea tuturor instalațiilor etc);
 - e) activități de reabilitare a mediului.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Amplasarea elementelor noi ale sistemelor de transport a energiei electrice și fluidelor se va face în extravilan.
- (2) Inserția turnurilor de comunicații se face cu respectarea reglementărilor privind înălțimea maximă a construcțiilor permise în zona de inserție. De regulă amplasarea se face în zonele industriale, unde se admite depășirea înălțimii maxime de către instalații sau în extravilan.
- (3) Amplasarea instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice fiecărui sistem de rețele tehnico-edilitare se poate face numai cu respectarea normelor tehnice specifice domeniului.
- (4) Traseul aducțiunilor noi va fi de regulă pe spații verzi pentru asigurarea zonei de protecție sanitară; aducțiunile existente se vor proteja de regulă prin amenajarea lor ca spații verzi, cu avizul Apelor Române și operatorului sistemului de alimentare cu apă.
- (5) Toate rețelele noi se vor amplasa exclusiv în subteran, cu excepția celor pentru care amplasarea subterană este interzisă de normative tehnice.
- (6) Rețelele aeriene existente se vor muta în subteran potrivit unui calendar stabilit de consiliul local.



- (7) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.
- (8) Amplasarea pe domeniul public a ediculelor supraterane ale echipamentelor edilitare va fi permisă numai în cazurile în care nu este posibilă amplasarea subterană a echipamentelor respective.
- (9) Instalații eoliene:
 - a) amplasarea centralei eoliene va respecta prevederile din Ordinul ANRE 239/2019, Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
 - b) activități și servicii, construcții și instalații și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de bază, autorizate numai pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legislației în vigoare și numai în măsura în care nu vor afecta negativ construcția și funcționarea instalațiilor eoliene; (funcțiuni agricole, piscicole, forestiere, turistice, locuințe de vacanță, echipamente edilitare, etc.);
 - c) organizarea de șantier se va amplasa în perimetrul destinat ansamblului eolian;
 - d) deșeuri generate pe amplasament în perioada de operare a centralei electrice, eoliene (uleiuri uzate, deșeuri de ambalaje, deșeuri metalice, DEEE, etc), numai în conformitate cu legislația de mediu în vigoare.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice activități care conduc la riscuri de contaminare a apei potabile.
- (2) Se interzice deversarea directă a apelor uzate și a celor meteorice în cursuri de apă, fără o prealabilă epurare.
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (5) 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 HGR nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- (6) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se admite numai cu avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

(7) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, este interzisă fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.

(8) Instalații eoliene:

- a) sunt interzise încălcarea restricțiilor impuse de zonele de siguranță/protecție aferente ansamblului eolian, pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate;
- b) construcții sau categorii de lucrări care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă, sau care pot afecta negativ îndeplinirea funcției dominante;
- c) amplasarea de centrale eoliene aparținând altui operator economic în zona studiată fără respectarea Ordinului ANRE 239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- d) depozitarea necontrolată a deșeurilor ce rezultă în urma lucrărilor de dezafectare; colectarea și stocarea temporară a deșeurilor se va face în spații/recipiente special amenajate, valorificarea/eliminarea deșeurilor rezultate se va face prin intermediul unor societăți specializate autorizate pe bază de contract;
- e) orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- f) orice lucrări care pot afecta siguranța centralei eoliene.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.
- (2) Amplasarea rețelei de turbine eoliene este determinată de potențialul energetic local, morfologia și structura terenului, condițiile de acces și de conectare la rețeaua de transport/distribuție a sistemului energetic național.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Incintele vor avea un acces de minim 4,00 m dintr-o circulație publică, dacă normele tehnice, specificațiile tehnice sau proiectele de specialitate nu prevăd altfel.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.



- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Spațiile verzi se organizează de regulă sub formă de perdele perimetrare, din vegetație tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Retragerile față de aliniament vor fi de minim 10,00 m, dacă normele tehnice, specificațiile tehnice sau proiectele de specialitate nu prevăd altfel.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de minim 5,00 m, dacă normele tehnice, specificațiile tehnice sau proiectele de specialitate nu prevăd altfel.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Toate construcțiile se vor amplasa respectându-se o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la corniță a celei mai înalte dintre ele, dacă normele tehnice, specificațiile tehnice sau proiectele de specialitate nu prevăd altfel.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

(1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

(1) Nu este cazul.



4.4. (ZF06) Căi de comunicație și transporturi

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează totalitatea terenurilor ce sunt ocupate cu construcții, amenajări, instalații și echipamente ce asigură desfășurarea circulației vehiculelor și autovehiculelor, a circulației velo (cu bicicleta) și a circulației pietonale.
- (2) Drumurile se clasifică, din punct de vedere funcțional, în:
 - a) drumuri de interes național (Autostrăzi, Drumuri Expres, Drumuri Naționale Europene, Principale, Secundare) – nu sunt prezente pe teritoriul comunei Gurbănești;
 - b) drumuri de interes județean (Drumuri Județene);
 - c) drumuri de interes local:
 - i. clasificate (Drumuri Comunale);
 - ii. neclasificate:
 - Drumuri locale, vicinale și de exploatare;
 - Străzi.
- (3) Prin străzi se înțelege drumuri publice (sau deschise circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.
- (4) 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.
- (5) Administrația publică locală va asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.
- (6) Străzile din cadrul comunei se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:
 - a) străzi principale;
 - b) străzi secundare.
- (7) Drumurile județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.
- (8) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

- (9) 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.
- (10) 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.
- (11) 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.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

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

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală.
- (2) Parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere.
- (3) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.
 - a) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - b) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;



- c) servicii pentru transportatorii în tranzit:
 - birouri, telecomunicații, restaurante;
 - moteluri, doar cu reglementarea prin PUZ.
 - d) parcaje pentru salariați și pentru călători.
- (4) Activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
- a) baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire);
 - b) sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor.
- (5) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).
- (6) Depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- (7) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.
- (8) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale.
- (9) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- (10) Se admit lucrări de reabilitare și modernizare a rețelilor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Utilizări care pot destabiliza terenul.
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (3) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- (4) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.
- (5) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia/moderniza; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Nu este cazul.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Nu este cazul.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Nu este cazul.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Nu este cazul.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor



(1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

(1) Nu este cazul.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

(1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnice sau proiectelor de specialitate.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

(1) Nu este cazul.

4.5. (ZF11) Zonă locuințe și funcțiuni complementare

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează terenurile destinate asigurării de locuințe necesare dezvoltării comunei Gurbănești.
- (2) Această zonă se compune din două subzone:

a) (Li) Locuire individuală

b) (Lc) Locuire colectivă

(Li) Locuire individuală

- (1) Subzonă formată din locuințe specifice mediului rural. De regulă, parcela are o formă neregulată, alungită, cu latura scurtă spre stradă.
- (2) Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii și altele asemănătoare.
- (3) Subzona cuprinde un țesut rural preponderent constituit din punct de vedere urbanistic, astfel încât este evidentă o tipologie locală de amplasare a construcțiilor pe parcelă.
- (4) Regimul de construire este discontinuu, cu regim redus de înălțime.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- (3) Servicii publice sau de interes public.
- (4) Activități manufacturiere compatibile cu amplasamentul.
- (5) Intervenții de reabilitare termică incluzând intervenții de îmbunătățire a aspectului exterior al clădirilor.
- (6) Construcții pentru funcțiuni publice care nu atrag un flux important de vizitatori/clienti concomitent.
- (7) Grădinițe cu maxim 4 grupe.
- (8) Construcții de sănătate și servicii sociale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet stomatologic, centre de tip rezidențial, locuințe protejate etc.
- (9) Construcții pentru funcțiuni comerciale și de servicii, de dimensiuni reduse:
 - a) pensiuni turistice.
 - b) pensiuni agroturistice.



- c) comerț alimentar și nealimentar de proximitate cu Scom. ≤ 150 mp.
 - d) alimentație publică în unități de mici dimensiuni (≤ 20 locuri): cofetării-patiserii, cafenele, baruri, fast-food, bistro, pizzerie, catering, etc.
 - e) servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/expertizare/design, birou de topografie/cadastru, atelier de artă etc.
 - f) servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, meșteșuguri locale: țesut, cusut, olărit, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.
- (10) Locuințe care includ spații cu alte destinații, din gama de mai sus.
 - (11) Anexe gospodărești.
 - (12) Structuri publicitare.
 - (13) Parcaje la sol.
 - (14) Spații verzi amenajate.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

Conform OMS nr. 119/2014:

- (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității („perimetrul unității” este definit ca „limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice”). Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate în OMS nr. 119/2014.
- (2) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.
- (3) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- (4) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul sau parterul înalt:
- a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- (5) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- (6) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- (7) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- (8) Funcțiuni admise cu condiționări cu respectarea HG 525/1996 și cu acordul vecinilor:
- a) servicii complementare locuirii, permise exclusiv la parterul locuințelor:
 - comerț alimentar și nealimentar;
 - cabinete individuale de avocatură și asistență juridică;
 - cabinete individuale de contabilitate;
 - birouri și ateliere de proiectare și design;
 - birouri individuale de consultanță;



- ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari;
- laboratoare individuale de tehnică dentară;
- ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- after-school în regim privat;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
- loc de joacă acoperit;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

(9) Condiții pentru realizarea acestor obiective (atât echipamente publice, cât și servicii complementare):

- a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- b) activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii.

(10) La faza DTAC (Documentație Tehnică pentru Obținerea Autorizației de Construire), se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr. 1739/2006, cu modificările și completările aduse prin HGR nr. 19/2014.

(11) Anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 20% din suprafața unei incinte (gospodării):

- a) anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- b) 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;
- c) anexe pentru depozitarea produselor agricole proprii (pătul, fânar, șură, etc.) amplasate conform reglementărilor de protecție la incendiu.

(12) Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

- c) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - d) să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (13) Sere cu condiția să fie amplasate pe partea opusă accesului principal.
- (14) Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.
- (15) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Locuințele colective.
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (3) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (4) Funcțiunile și activități industriale.
- (5) Activități poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat.
- (6) este interzisă dispunerea în intersecții a panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- (7) 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 funcționare incompatibil) sau presupun o imagine arhitecturală incompatibilă cu zona ca volumetrie, materiale, finisaje etc;
 - a) latrine;
 - b) depozitare en gros;
 - c) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
 - d) lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;



Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Conform **2.12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**
- (2) Pentru parcelări în vederea construirii de locuințe unifamiliale, următoarele condiții trebuie respectate cumulativ:
 - a) front la stradă de minim 12,00 m pentru locuințe cuplate și 15,00 m pentru locuințe izolate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 350 mp pentru locuințe cuplate și, respectiv, de minimum 500 mp pentru locuințe izolate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) În situația dezmembrărilor în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.
- (4) Parcelarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Gurbănești, în vederea concesiunii va respecta prevederile art. 15-19 ale Legii nr. 50/1991 și Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.
- (5) Se pot parcela terenurile aparținând domeniului privat al comunei Gurbănești în vederea realizării de lotizări pentru locuințe înșiruite care să respecte cumulativ următoarele reguli:
 - a) front la stradă de minim 8,00 m.;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 250 mp;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice:
 - a) direct pentru utilizări care presupun accesul publicului sau de marfă;
 - b) direct sau prin servitute pentru locuințe și alte utilizări fără acces public.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.

(4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

(5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

(1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.

Articolul 8 – Împrejmuiri

(1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

(2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

(3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

(4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

(5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.

(6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.

(7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).

(8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.

(9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).

(10) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**

(2) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m. Se admite amplasarea pe aliniament doar dacă clădirea se amplasează într-un front dispus pe aliniament.

(3) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel puțin egală).



- (4) Garajele anexe ale locuințelor se pot amplasa la aliniament cu condiția armonizării construcției cu clădirea principală (finisaje, culori).

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cu excepția cazului când una dintre construcțiile învecinate prezintă calcan.
- (3) Se admite pentru locuință o retragere minimă: 1,00 m dacă fațada nu are ferestre cu vedere și 2,00 m dacă fațada are ferestre cu vedere.
- (4) Retragera minimă față de limita posterioară este de jumătate din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (5) O eventuală reducere a limitei laterale se face numai cu acordul vecinului, dacă normele de sănătate sau PSI nu impun altceva.
- (6) Retragera față de limita separativă dintre zona rezidențială și o funcțiune publică, o biserică sau un cimitir, va fi de minim 3,00 m.
- (7) Retragera minimă pentru activități productive admise este de este de 3,00 m față de limitele laterale și minim 5,00 m față de limita posterioară dacă normele PSI nu prevăd mai mult și dacă distanța față de clădirea de pe parcela adiacentă este de minim înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte.
- (8) Pentru alimentație publică și alte utilizări care presupun accesul publicului retragera minimă față de limitele laterale va fi de 3,00 m.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Distanța dintre clădiri trebuie să fie minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor (de la CTA) este de 8,00 m la cornișă și 11,00 m la coamă (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P+1E+M) și de 3,00 m la cornișă și 7,00 m la coamă (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P).

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este de P+IE+M.
- (2) Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- (3) Se va respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02.
- (4) Clădirile pot avea subsoluri.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Conform **2.11. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor**Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 30%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,90.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.



Locuire colectivă

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Subzonă formată din locuințe colective, funcțiune nespecifică mediului rural. De regulă, parcela are o formă regulată, alungită, cu latura lungă spre stradă.
- (2) Regimul de construire este specific locuirii colective, izolat pe lot, cu regim redus de înălțime și cu parter comercial/de prestări servicii.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Se menține situația existentă.
- (2) Sunt permise lucrări de îmbunătățire a eficienței termice a clădirilor existente, execuția de instalații pentru generarea de energie electrică din surse regenerabile.
- (3) Construirea de parcaje și/sau amenajare de platforme de locuri de parcare pentru apartamentele ansamblurilor de locuințe.
- (4) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie, foișor, piscină) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 50 m².

Conform OMS nr. 119/2014:

- (2) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității („perimetrul unității” este definit ca „limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice”). Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate în OMS nr. 119/2014.
- (3) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.
- (4) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- (5) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul sau parterul înalt:
- a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
 - b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
 - să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
 - să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- (6) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- (7) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- (8) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Construirea de noi clădiri sau amenajarea clădirilor existente în vederea adăpostirii de funcțiuni care produc disconfort și/sau poluare fonică, olfactivă, cu pulberi care ar deprecia calitatea locuirii:
- a) vulcanizări, stații ITP sau de reparații auto, spălătorii auto, etc.
 - b) discoteci, saloane de evenimente, baruri cu program prelungit, etc..
- (2) Lucrări de construire sau amenajări care presupun scurgerea apelor spre locuințe sau împiedică evacuarea naturală a apelor meteorice



Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se menține situația existentă.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice:
 - a) direct pentru utilizări care presupun accesul publicului sau de marfă;
 - b) direct sau prin servitute pentru locuințe și alte utilizări fără acces public.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.
- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.
- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative

transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).

- (8) Spre vecinătăți, înprejmirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit înprejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (10) Este interzisă amplasarea de înprejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (11) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (12) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m. Se admite amplasarea pe aliniament doar dacă clădirea se amplasează într-un front dispus pe aliniament.
- (13) Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel puțin egală).
- (14) Garajele anexe ale locuințelor se pot amplasa la aliniament cu condiția armonizării construcției cu clădirea principală (finisaje, culori).

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Clădirile se vor amplasa în regim izolat.
- (3) Retragerea minimă față de limita posterioară este de jumătate din înălțimea la streșină, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Distanța dintre clădiri trebuie să fie minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10,00 m.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 10,00 m.

**Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor**

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+2E.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuire, care să țină cont de imaginea rurală, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
- a) formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b) sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fălțuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.
 - c) este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- (4) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele edilitare de bază, respectiv alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- (2) Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.
- (3) Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.

- (4) Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate.
- (5) Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.
- (6) Deșeuri menajere:
- a) se propune amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor); acestea vor fi amplasate în sistem ecologic subteran sau suprateran, cu guri de colectare selectivă;
 - b) gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate;
 - c) se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
 - d) se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător;
 - e) fiecare proprietar/asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere;
 - f) se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4, respectiv: „La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare: a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de



mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”;

- g) evacuarea deșeurilor se face de preferință zilnic, cu respectarea termenelor maxime stabilite prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 30%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,90.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.

4.6. (ZF09) Zonă instituții publice

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează terenurile aparținând domeniului public sau privat de interes național, județean și local, pe care sunt amplasate sau sunt propuse spre amplasare obiective care adăpostesc instituțiile și echipamentele care deservesc populația.
- (2) Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor publice și creșterea reprezentativității acestora.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Funcțiuni administrative (primărie, consiliu local, poliție, pompieri, oficii poștale, fundații, organizații non-guvernamentale, asociații, agenții, fonduri, birouri și altele).
- (2) Sedii ale serviciilor descentralizate și deconcentrate în subordinea administrației publice locale.
- (3) Funcțiuni de învățământ, educație, cercetare și obiective conexe:
 - a) unități de învățământ antepreșcolar (creșă) și preșcolar (grădiniță);
 - b) școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale și altele;
 - c) unități pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor;
 - d) servicii de îngrijire a copiilor pe timp de zi, cu sau fără semiinternat de tipul „after school”, „before school”, „baby-sitting”, „baby-parking”;
 - e) încăperi pentru triajul epidemiologic;
 - f) bloc alimentar, curățătorie, spălătorie, uscătorie, etc.;
 - g) instituții și institute de cercetare;
 - h) servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - i) spații exterioare acoperite: portic, copertine, terase exterioare, logii, chioșcuri și pavilioane;
 - j) căi de acces carosabile și pietonale, parcaje în afara incintei, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, amenajări de sport și recreere, etc.;
 - k) accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
 - l) accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
 - m) racorduri la drumurile și traseele pietonale publice;
 - n) spații tehnice și spații administrative necesare;



- o) instalații și racorduri tehnico-edilitare;
 - p) bransamente la utilitățile existente și viitoare;
 - q) organizare de șantier;
 - r) construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de conexiune, etc.;
 - s) construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale, platforme pentru deșeuri;
 - t) împrejmuiuri;
 - u) amplasare panouri publicitare și totem publicitar;
- (4) Funcțiuni de sănătate și de asistență socială (spitale generale și de specialitate), asistență de specialitate (boli cronice, recuperări funcționale, centre psihiatrice), policlinici, dispensare, farmacii, cabinete medicale de specialitate, centre medicale, centre de permanență, cămine și azile, centre de îngrijire, centre de recoltare) și altele asemenea.
- (5) Funcțiuni de cultură (biblioteci, muzee, case de cultură, cinematografe, centre/complexuri culturale, cinematografe, teatre, săli de reuniune, spații expoziționale, săli polivalente, spații și amenajări pentru spectacole în aer și altele asemenea).
- (6) Funcțiuni de cult (lăcașe de cult, mănăstiri, schituri și altele asemenea).
- (7) Unități de intervenție în situații de urgență.
- (8) Puncte de informare.
- (9) În toate situațiile la fazele de proiectare tehnică se vor respecta cu întâietate normativele de proiectare, execuție și exploatare a construcțiilor pentru fiecare tip de unitate în parte.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Se admit conversii funcționale în cazul în clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona.
- (2) Anexe ce produc dezagremente.
- (3) Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale.

- (4) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (5) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (6) Activități economice poluante, care produc noxe, particule în suspensie, deșeuri sau au program de activitate prelungit după orele 22:00;
 - a) activități economice care utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare;
 - b) depozitarea și vânzarea materialelor de construcții.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se păstrează caracteristicile parcelelor instituțiilor, serviciilor și echipamentelor existente.
- (2) Pentru instituții servicii și echipamente noi, terenul minim este de 1.000 mp.
- (3) Pentru construire de noi grădinițe și școli se vor identifica prin studii de specialitate amplasamentele pe care, în funcție de numărul de elevi propus, pot îndeplini toate cerințele normativelor de proiectare:
 - a) NP 010-2022, Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee.
 - b) NP011 -2022, Normativ privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii.
- (4) Terenurile pentru noile locașuri de cult trebuie să permită desfășurarea evenimentelor specifice fiecărui cult în parte: slujbe, procesiuni, etc.
- (5) Pentru construire de noi unități spitalicești de se vor identifica prin studii de specialitate amplasamentele pe care, în funcție de numărul de bolnavi propus, pot îndeplini toate cerințele normativelor de proiectare:
 - a) NP 015-2022, Normativ pentru construcții spitalicești..

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice în mod direct cu lățimea de minim 6,00 m.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.



- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.
- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.
- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).
- (8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (10) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Se păstrează amplasare unităților școlare, a lăcașurilor de cult, a instituțiilor culturale, a instituțiilor, serviciilor și echipamentelor, a unităților spitalicești și de asistență socială existente.
- (2) Amplasarea de noi clădirilor școlare față de aliniament se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.
- (3) Amplasarea de noi clădiri de cult se va face, retras de la aliniament, în conformitate cu specificul fiecărui cult.
- (4) Clădirile propuse pentru instituții de cultură și instituții, servicii și echipamente publice se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 6,00 metri, în vederea realizării de zone de acces public reprezentative dotate cu toate amenajările care să faciliteze accesul tuturor categoriilor de persoane.
- (5) Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de aliniament se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Se păstrează amplasare unităților școlare, a lăcașurilor de cult, a instituțiilor culturale, a instituțiilor, serviciilor și echipamentelor urbane, a unităților spitalicești și de asistență socială existente.
- (2) Amplasarea de noi clădirilor școlare față de limitele laterale și posterioare se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5 metri..
- (3) Amplasarea noilor clădiri de cult față de limitele laterale și posterioare se va face, în conformitate cu specificul fiecărui cult, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- (4) Clădirile propuse pentru instituții de cultură se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 metri.
- (5) Clădirile propuse pentru instituții, servicii și echipamente publice se e vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 metri.
- (6) Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

**Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Se păstrează amplasare unităților școlare, a lăcașurilor de cult, a instituțiilor culturale, a instituțiilor, serviciilor și echipamentelor urbane, a unităților spitalicești și de asistență socială existente.
- (2) Amplasarea clădirilor școlare, pe aceeași parcelă, una față de alta se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.
- (3) Amplasarea noilor clădirilor de cult pe aceeași parcelă, una față de alta se va face, în conformitate cu specificul fiecărui cult.
- (4) Clădirile propuse pentru instituții de cultură se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță una față de alta mai mare de jumătate din înălțimea celei mai înalte.
- (5) Clădirile propuse pentru instituții, servicii și echipamente publice cultură se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță una față de alta mai mare de jumătate din înălțimea celei mai înalte.
- (6) Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 16,00 m.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+2E+M.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.
- (3) Pentru accente de înălțime specifice cultelor precum turle, clopotnițe, minarete se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**

- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei, care să țină cont de imaginea rurală, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
- a) formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b) sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fălțuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.
 - c) este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- (4) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele edilitare de bază, respectiv alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- (2) Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.
- (3) Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.
- (4) Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate.
- (5) Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 50%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)



(1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) CUT maxim = 1,50.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

(1) Nu este cazul.

4.7. (ZF10) Zonă comerț și servicii

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează terenurile pe care sunt amplasate sau propuse spre construire principalele zone de servicii comerciale, turistice, hoteliere, de alimentație publică, dar și zone de mici servicii industriale și manufacturiere nepoluante (atelieri de producție publicitară, service-uri auto, reparații electrocasnice, etc.) care deservesc populația și turiștii.
- (2) Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor publice și creșterea reprezentativității acestora.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Construcții admise fără condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate pentru activități economice, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, sediu firmă, birouri.
- (2) Unități de cazare și de locuit, unități turistice, hotel, motel, aparthotel sau alt regim de cazare care se pot recompartimenta și dezmembra ulterior.
- (3) Dotări de agrement și sport (spații închise).
- (4) Circulații pietonale, parcaje, zone verzi, zone colectare selectivă deșeuri.
- (5) Spații și galerii comerciale, funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice.
- (6) Sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite.
- (7) Alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială.
- (8) Unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, proiecție video în spații închise și deschise, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie, tapițerie, rame, tablouri, oglinzi, tâmplărie, activități manufacturiere, etc.
- (9) Cabinete medicale, cabinete medicale veterinare, cabinete de practică pentru servicii conexe actului medical, etc.
- (10) Locuri de joacă pentru copii.
- (11) Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc.



- (12) Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte, etc.
- (13) Spații administrative, circulații, terase descoperite și acoperite, închise și deschise.
- (14) Camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- (15) Agenții de turism, showroom-uri.
- (16) Zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială.
- (17) Servicii sociale, colective și personale.
- (18) Proiecție video în spații închise și deschise.
- (19) Sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.
- (20) Spălătorii auto.
- (21) Amenajări exterioare incintă: platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare.
- (22) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.
- (23) Accesuri în și din drumurile publice.
- (24) Accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare.
- (25) Accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale.
- (26) Accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență.
- (27) Racorduri la drumurile și traseele pietonale publice.
- (28) Circulații carosabile și pietonale.
- (29) Platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor.
- (30) Spații tehnice și spații administrative.
- (31) Stații de pompe.
- (32) Rezervoare îngropate și supraterane.
- (33) Copertine.
- (34) Instalații și racorduri tehnico-edilitare.
- (35) Branșamente la utilitățile existente și viitoare.
- (36) Organizare de șantier.
- (37) Spații verzi plantate, amenajate, scuaruri și altele asemenea.
- (38) Construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, posturi trafo, puncte de conexiune, etc.
- (39) Anexe sanitare și gospodărești.

(40) Panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

(41) Împrejmuiiri.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea.
- (2) Platforme pentru colectarea/precolectarea deșeurilor cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- (3) Atât în cazul echipamentelor aferente zonelor de locuire, cât și al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face astfel încât:
 - a) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală peste limitele acceptate, cu respectarea Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
 - b) activitatea principală să se desfășoare în interiorul clădirii, iar activitățile conexe la exterior să respecte Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
 - c) la faza DTAC se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr. 571/2016 și HGR nr. 862/2016.
- (4) Amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.
- (5) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.
- (6) Se permite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de prestări servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția de a se asigura accesurile și locurile de parcare necesare și să nu se afecteze necesarul minim al spațiilor verzi.
- (7) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Depozitare en-gros;
- (3) Depozitări de materiale refolosibile;
- (4) Platforme de colectare/precolectare a deșeurilor urbane;
- (5) Depozitare pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- (6) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



- (7) Stații de betoane;
- (8) Autobaze;
- (9) Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (10) Ferme zootehnice;
- (11) Stații de întreținere și reparații autovehicule.
- (12) Stații de alimentare cu combustibil.
- (13) Orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona.
- (14) Anexe ce produc dezagremente.
- (15) Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale.
- (16) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (17) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se păstrează caracteristicile parcelelor existente.
- (2) Suprafața minimă a parcelei este de 200 mp.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice în mod direct cu lățimea de minim 4,00 m.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.
- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.
- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).
- (8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (10) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 6,00 metri, în vederea realizării de zone de acces public reprezentative dotate cu toate amenajările care să faciliteze accesul tuturor categoriilor de persoane.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerea clădirilor față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. Cel puțin una dintre retrageri va trebui să asigure accesul nestânjenit al mijloacelor de intervenție în caz de incendiu

**Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 metri, dacă normele PSI sau cele de însoțire sau sanitare nu impun altceva.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 9,00 m.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+IE+M.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei, care să țină cont de imaginea rurală, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
 - a) formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b) sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fâltuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.
 - c) este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- (4) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele edilitare de bază, respectiv alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- (2) Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.
- (3) Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.
- (4) Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate.
- (5) Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor**Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 30%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,90.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.



4.8. (ZF12) Zonă unități industriale și de depozitare

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează activități economice din sfera producției de bunuri și servicii, depozite, prestări servicii, anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.
- (2) Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor publice și creșterea reprezentativității acestora.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Funcțiuni industriale și de depozitare (unități de producție industrială cu dotările aferente, hale de producție, prelucrare sau asamblare în care se desfășoară activități productive, unități/hale de depozitare, activități de manufacturiere, centre de distribuție, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri și altele).
- (2) Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști.
- (3) Funcțiuni complementare activității industriale de bază: administrative (sediu administrativ, sedii de birouri, spații și anexe destinate personalului și altele asemenea), de cercetare, sociale, financiar-bancare, comerciale (comerț en-gros sau cu amănuntul, alimentație publică), unități de cazare, funcțiuni de agrement și altele asemenea).
- (4) Funcțiuni comerciale și de servicii cu dotările aferente (comerț nealimentar / alimentar, en-gros sau en-detail, servicii pentru autovehicule, autoservice, spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, reprezentanțe, ateliere de întreținere, reparații, servicii de tip industrial sau cvasi industrial cu dotările aferente și altele asemenea).
- (5) Incubatoare de afaceri, sedii/puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasi industrial-administrative, de depozitare, comerciale și altele.
- (6) Centre de cercetare și centre de formare profesională.
- (7) Poli tehnologici.
- (8) Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente.

- (9) Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de bază și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri și alte amenajări destinate spațiului public.
- (10) Construcții și clădiri industriale destinate activității industriale productive și de servicii care necesită suprafețe mari de teren, cercetării industrială, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor produse.
- (11) Construcții și clădiri pentru activități terțiare asociate producției industriale care necesită suprafețe mari de teren, transporturilor, depozitării comercial, serviciilor comerciale legate de transporturi și depozitare.
- (12) Amenajări, echipamente, instalații, rețele supraterane și subterane, necesare alimentării cu apă industrială, energie electrică și gaze naturale și funcționării activităților industriale.
- (13) Construcții, clădiri, amenajări, echipamente, instalații, rețele supraterane și subterane specifice producției de energie regenerabilă.
- (14) Locuințe de serviciu.
- (15) Stație de epurare a apelor uzate și orice alte instalații tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Autorizarea construcțiilor se face în următoarele condiții:
 - a) să nu producă poluare de orice tip peste normele admise.
 - b) să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară.
- (2) În cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate. Se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- (3) Se admite depozitarea de deșeuri industriale, tehnologice doar în spații special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- (4) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară sau a zonelor de protecție față de riscuri tehnologice.

**Cu respectarea OMS nr. 119/2014:**

- (5) Platforme pentru colectarea/precolectarea/reciclarea deșeurilor.
- (6) Cimitire.
- (7) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității („perimetrul unității” este definit ca „limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice”). Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate în OMS nr. 119/2014.
- (8) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.
- (9) Depozitare en-gros;
- (10) Depozități de materiale refolosibile;
- (11) Platforme de colectare/precolectare a deșeurilor urbane;
- (12) Depozitare pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- (13) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (14) Stații de betoane;
- (15) Autobaze;
- (16) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea.
- (17) Amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.
- (18) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.
- (19) Se permite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de prestări servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția de a se asigura accesurile și locurile de parcare necesare și să nu se afecteze necesarul minim al spațiilor verzi.

- (20) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Locuințe de orice tip, cu excepția locuințelor de serviciu.
- (2) Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (4) Ferme zootehnice;
- (5) Orice utilizări din gama comerțului și serviciilor și activităților manufacturiere de natură să deprecieze zona.
- (6) Anexe ce produc dezagremente.
- (7) Construcții provizorii, cu excepția anexelor funcționale.
- (8) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (9) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Pentru clădirile și construcții destinate activității productive, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, suprafața minimă a parcelei este de 5.000 mp cu front minim la stradă de 25,00 m.
- (2) Pentru sediile de firme, de proiectare, consultanță, servicii profesionale, sedii de servicii sociale sau altele asemănătoare suprafața minimă a parcelei este de 1.000 mp cu front minim la stradă de 25,00 metri.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat accesuri care să asigure intrarea și ieșirea simultană a autovehiculelor în mod direct, din și spre o circulație publică sau circulație interioară a incintei industriale, de uz comun cu carosabil de minim 7,00 m.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice.
- (3) Accesul carosabil va fi de regulă direct din drumul public.
- (4) Prin excepție, se admite accesul prin servitute de trecere cu gabarit echivalent drumurilor publice pentru utilizări care nu presupun accesul publicului



Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (3) Se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei la limitele față de domeniul public și pe direcția vânturilor dominante.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.
- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.
- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).
- (8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).

- (10) Este interzisă amplasarea de împrejurimi a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile noi se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 10,00 metri, în vederea realizării de zone de acces public reprezentative dotate cu toate amenajările care să faciliteze accesul tuturor categoriilor de persoane.
- (2) Corpurile administrative vor fi amplasate către circulațiile publice.
- (3) Funcție de utilizarea clădirii, retragerea minimă a acesteia de la aliniament va fi:
- a) pentru construcțiile de producție și depozitare, pentru magazine de materiale de construcții, service auto, precum și pentru utilaje montate în aer liber – 10,00 m;
 - b) pentru construcții administrative și pentru spații destinate vizitării de către public – 5,00 m;
 - c) pentru comerț cu amănuntul (cu excepția magazinelor de materiale de construcții) și alte utilizări admise se aplică reglementările generale ale zonei de inserție;
 - d) pentru spălătorii auto, vulcanizări, stații de alimentare carburanți retragerea va trebui să asigure realizarea manevrelor auto exclusiv în incintă;
 - e) anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament; retragerea va fi mai mare ca retragerea construcției principale (sau cel puțin 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 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerile minime ale construcțiilor stabilite pot fi majorate ca urmare a respectării exigențelor de protecție sanitară sau de protecție la incendiu.
- (2) Retragerea minimă față de limita separativă a zonei de locuit, turism, agrement, instituții publice și servicii necomerciale va fi de minim 10,00 m și se va impune o zonă de spațiu verde cu rol de protecție înspre aceste funcțiuni.
- (3) Retragerea minimă față de limita posterioară este de 10,00 m.
- (4) În cazul în care terenul se învecinează pe o latură sau mai multe cu o locuință, se va retrage cu 15,00 metri față de aceasta, zona fiind plantată cu o perdea verde de protecție.

**Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța între clădirile de pe aceeași parcelă va fi minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 metri, dacă normele PSI sau cele de însoțire sau sanitare nu impun altceva.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 14,00 m.
- (2) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+2E.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.
- (3) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Conform **2.13. Reguli de amplasare a clădirilor și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.**
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei, care să țină cont de imaginea rurală, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (3) Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
 - a) formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - b) sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fâltuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.
 - c) este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- (4) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele edilitare de bază, respectiv alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- (2) În zonele în care nu există rețele publice de apă-canal, până la realizarea acestora, în baza avizului APM și ANAR se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare.
- (3) Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate cu respectarea cu normelor sanitar-veterinar și a normelor privind igiena și protecția mediului în vigoare.
- (4) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice sau își pot asigura total sau parțial energia electrică prin metode alternative de generare a energiei electrice (panouri fotovoltaice, turbine eoliene, etc.).
- (5) Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.
- (6) Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare.
- (7) Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate.
- (8) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele sanitar-veterinar în vigoare.
- (9) Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.
- (10) Apele pluviale vor fi colectate pe proprietate și fi direcționate gravitațional spre zonele verzi din incintă.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor**Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 50%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.



Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 1,50.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.

4.9. (ZF13) Zonă gospodăriei comunale

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează totalitatea terenurilor destinate înhumării și a terenurilor destinate depozitării controlate a deșeurilor.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Cimitire conținând la înființare următoarele construcții și amenajări obligatorii:
- a) drumuri interioare și alei, platforme de parcare;
 - b) sală de ceremonii funerare;
 - c) crematoriu;
 - d) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15° C, premergător ceremoniei funerare;
 - e) grupuri sanitare și vestiare;
 - f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea deșeurilor, materialelor și ustensilelor;
 - g) spații verzi, plantații de aliniament pe marginea drumurilor și aleilor.
- (2) Cimitirele militare, mormintele și operele comemorative de război.
- (3) Mausoleu – osuar.
- (4) Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- (5) Circulații pietonale.
- (6) Circulații carosabile.
- (7) Parcaje.
- (8) Plantații.
- (9) Platforme pentru colectarea/precolectarea/reciclarea deșeurilor.
- (10) Construcții și instalații destinate sortării, neutralizării, valorificării și depozitării deșeurilor.
- (11) Stație de epurare a apelor uzate și orice alte instalații tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.

**Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice**

- (1) Sunt permise, cu condiția obținerii autorizației de construire, realizare de mausolee, locașuri de cult, capele, clopotnițe, pavilioane pentru administrație, anexe de depozitare.
- (2) Sunt permise, fără emiterea autorizație de construire realizarea de monumente și amenajări funerare, obeliscuri, lucrări de artă plastică..
- (3) Realizarea cimitirelor pentru animale de companie este condiționată de:
 - a) respectarea unei distanțe minime de 200 de metri între cimitir și alte unități supuse înregistrării/autorizării sanitar – veterinar;
 - b) suprafața minimă a cimitirului este de 500 mp;
 - c) amplasamentul cimitirul este stabilit acolo unde prin studiu hidrogeotehnic s-a stabilit că nivelul apei freatice nu de pășește 2,50 m de la nivelul solului.
- (4) Se admit spații pentru servicii conexe (comercializarea de flori și alte obiecte specifice, execuție/întreținere monumente funerare etc).
- (5) Cimitirele și crematoriile noi se admit cu condiția întocmirii unui studiu de impact asupra sănătății populației și cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- (2) În interiorul distanței 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 din cauza infestării pânzei freatice.
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor**Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor**

- (1) În cazul cimitirelor existente se va menține parcelarul existent.
- (2) În cazul cimitirelor noi se va asigura o suprafață de minim 5.000 mp.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Pentru accesul publicului, al cortegiilor funerare și angajaților trebuie asigurat un acces carosabil de minim 6,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

- (2) Drumurile, aleile carosabile și pietonale, spațiile pentru parcare a automobilelor vizitatorilor vor avea o pondere de minim 15% din suprafața totală a cimitirului.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (3) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (4) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (5) Pentru cimitirele noi, spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul parcelei, la limita acesteia dinspre drumul public.
- (6) Pentru cimitirele existente se admite amenajarea de spații de parcare pe domeniul public, de regulă în apropierea accesului.
- (7) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (8) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) 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.
- (3) În cazul cimitirelor noi, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3,00 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.
- (4) Se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei la limitele față de domeniul public și pe direcția vânturilor dominante.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
- (2) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.
- (3) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.
- (4) Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.



- (5) Spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban.
- (6) Gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei.
- (7) În cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.).
- (8) Spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (9) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (10) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Noile construcții și locuri de veci se vor retrage cu o distanță minimă de 5,00 m de la aliniament.
- (2) În zona retragerii se vor amenaja spațiile de parcare destinate vizitatorilor.
- (3) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor existente, mormintelor și operelor comemorative de război.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Toate construcțiile și amenajările, inclusiv drumuri și alei, se vor retrage cu 3,00 de la limita de proprietate. Zona de retragere va fi rezervată plantațiilor de arbori.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța între clădiri va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- (2) Amplasarea capelei mortuare se face la minim 6,00 m de alte construcții din incintă.
- (3) Distanța dintre o construcție principală (alta decât capela) și o anexă va fi minim jumătate din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 2,0 m.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 10,00 m.
- (2) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P+1E.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.
- (3) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Construcțiile vor fi caracterizate de sobrietatea specifică funcțiunii.
- (2) Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul funcțional al construcțiilor.
- (3) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (5) Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din zonele înconjurătoare. Se recomandă evitarea realizării de suprafețe strălucitoare.
- (6) Se menține situația existentă în cazul cimitirelor existente, mormintelor și operelor comemorative de război.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare.
- (2) În cazul în care acestea lipsesc, se pot realiza instalații și echipamente individuale de canalizare. Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate în cadrul incintelor cu respectarea normelor privind igiena și protecția mediului, în vigoare.
- (3) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice.
- (4) Se va asigura iluminatul public pentru drumurile, aleile carosabile și pietonale.
- (5) Cimitirele vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor**Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Nu este cazul.

**Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) POT maxim = 15%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,15.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.

4.10. (ZF14) Zonă spații verzi, sport și agrement

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

(1) Zona încorporează:

- a) spații verzi, de folosință publică (parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii) și spații plantate de protecție (plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri de circulație);
- b) zone propuse spre amenajare în scop de loisir, cu scopul de promovare turistică și culturală;
- c) spații plantate de protecție a cursurilor de apă, canalelor de irigații și a culoarelor tehnico-edilitare și reprezintă spații neproductive cu vegetație crescută necontrolat.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Parcuri, grădini și scuaruri publice.
- (2) Sport în spații acoperite sau descoperite.
- (3) Spații de camping și picnic.
- (4) Spații comerciale de mici dimensiuni.
- (5) Echipamente publice din domeniul cultural.
- (6) Parcuri de agrement, tematice sau generale.
- (7) Parcuri pentru sporturi extreme, de aventură și altele asemenea.
- (8) Zone amenajate pentru campare, zone de rulote, zone de picnic și de luat masa.
- (9) Echipamente publice din domeniul cultural:
 - a) expoziționale în aer liber, specifice programului de parc;
 - b) biblioteci și alte amenajări cu destinație culturală în aer liber sau în pavilioane închise sau deschise;
 - c) pavilioane cu utilizare flexibilă.
- (10) Se admit construcții și amenajări pentru modernizarea/refuncționalizarea bazelor sportive existente, care nu presupun creșterea semnificativă a numărului de utilizatori (vestiare, grupuri sanitare, spații de recuperare și întreținere fizică, tribune, refacerea terenurilor competiționale, înființare terenuri de antrenament etc).
- (11) Spații plantate cu specii care contribuie la ameliorarea microclimatului.
- (12) Locuri de joacă pentru copii.



- (13) Amenajări pentru activități de întreținere fizică în aer liber.
- (14) Săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică, săli de sport necompetiționale.
- (15) Vestiare și anexe administrative pentru baze sportive existente.
- (16) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (17) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (18) Parcaje la sol.
- (19) Chioșcuri de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii specifice programului de parc.
- (20) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (21) Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionare corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de intervenție la incendiu.
- (22) Puncte de alimentație publică, de difuzarea presei sau pentru flori în construcții provizorii specifice programului de parc.
- (23) Amenajări pentru sport, întreținere fizică, promenadă, joc și odihnă.
- (24) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (25) Mobilier urban.
- (26) Spații plantate de protecție a cursurilor de apă, canalelor de irigații și a culoarelor tehnico-edilitare:
 - a) plantații de aliniament;
 - b) plantații de protecție;
 - c) fâșii plantate;
 - d) grădini de fațadă;
 - e) scuaruri de circulație.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) 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.
- (2) Se admit construcții pentru activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, expoziții, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități

sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente sau reglementate prin proiectul inițial și care funcționează în acest scop.

- (3) Parcajele se admit numai în exteriorul spațiului verde de folosință publică, adiacent acestuia în vecinătatea acceselor
- (4) Echipamente publice din domeniul educației, conexe domeniului sportiv:
 - a) școli sportive
 - b) cluburi sportive pentru elevi
- (5) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Orice utilizări de natură să deprecieze peisajul sau să producă dezagremente în vecinătate.
- (2) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.
- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (4) 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.
- (5) Este interzisă tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (6) 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.
- (7) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Pentru scuaruri și alte spații verzi nu există limitări privind forma și dimensiunile parcelelor.
- (2) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.



- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 1.
- (2) Parcajele ce se vor amenaja se recomandă a fi ecologice cu pavaj permeabil și vor fi amplasate la limita spațiului verde, în exteriorul acestuia.
- (3) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- (4) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (5) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (6) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (7) Pentru cimitirele noi, spațiile de parcare se vor soluționa exclusiv în perimetrul parcelei, la limita acesteia dinspre drumul public.
- (8) Pentru cimitirele existente se admite amenajarea de spații de parcare pe domeniul public, de regulă în apropierea accesului.
- (9) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.
- (10) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Se vor respecta prevederile Anexei 2.
- (2) Amenajările (chioșcuri, pergole, terenuri de sport, locuri de joacă) vor avea o prezență discretă și vor presupune intervenții minime de sistematizare verticală și mineralizare.
- (3) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei, precum și, după caz, pe perimetrul terenurilor de sport. Pentru amenajarea acestora se recomandă utilizarea vegetației tip filtru, cu specii mixte – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.
- (4) Gardurile vii vor fi formate din specii locale de foioase.
- (5) 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.

- (6) 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.
- (7) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile față de aliniament vor fi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor și vor avea înălțime joasă de maxim 0,90 m.
- (2) Spre vecinătățile proprietăți private, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător.
- (3) Nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.).
- (4) Este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.
- (5) Se admite ca parcelele să fie neîmprejmuite.
- (6) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, conform documentației tehnice avizată conform legii și normativelor în vigoare.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Se vor respecta condițiile privind distanțele dintre construcțiile de pe parcele adiacente valabile în zona de inserție.
- (2) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu minim 5,00 m.
- (3) Construcțiile cu gabarite importante (săli de sport, bazine de înot, stadioane) se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 10,00 m.
- (4) Pentru restul construcțiilor, 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.



- (5) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) În cazul spațiilor verzi, echipamentelor sportive și zonelor de agrement existente se menține situația existentă.
- (2) Pentru construcții și amenajări noi, conform documentației tehnice avizată conform legii și normativelor în vigoare.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 5,00 m.
- (2) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.
- (3) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.
- (4) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul funcțional al clădirii.
- (2) Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Finisajul și culoare clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din zonele înconjurătoare. Se recomandă evitarea realizării de suprafețe strălucitoare.

- (5) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare.
- (2) În cazul în care acestea lipsesc, se pot realiza instalații și echipamente individuale de canalizare. Apele pluviale și menajere vor fi colectate, epurate și stocate în cadrul incintelor cu respectarea normelor privind igiena și protecția mediului, în vigoare.
- (3) Construcțiile vor fi conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice.
- (4) Se va asigura iluminatul public pentru drumurile, aleile carosabile și pietonale.
- (5) Toate categoriile de spațiu verde public vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor

Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 10%.
- (2) Suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare și a echipamentelor publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,10.
- (2) Suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, 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 nu vor intra în calculul CUT.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.



5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

(1) Sunt cuprinse:

- a) TH – Zona apelor
- b) TA – Terenuri agricole
- c) TN – Terenuri neproductive
- d) TT – Terenuri ocupate de căi de comunicație și transport

5.1. TH – Zona apelor

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

(1) Sunt incluse cursurile de apă permanente și nepermanente, cadastrate și necadastrate.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

(1) Ape curgătoare, ape stătătoare, lacuri, baraje, râuri, pâraie, canale de toate tipurile și altele asemenea.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) În zonele de protecție se instituie interdicție de construire pentru construcții noi cu caracter definitiv cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (2) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului.
- (2) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

5.2. TA – Terenuri agricole

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

(1) Cuprinde terenuri agricole din extravilan:

- a) terenuri arabile;

- b) pajiști (pășuni și fânețe);
 - c) vii.
- (2) Include construcții ce adăpostesc activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole.
- (3) În cazul exploatațiilor agricole cu suprafață mai mare de 2,0 ha pot include și locuința permanentă a fermierului.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice:
- a) pajiști;
 - b) livezi, vii;
 - c) perdele de protecție;
 - d) împăduriri.
- (2) Anexe tradiționale, pastorale, ale exploatațiilor agricole.
- (3) Anexe provizorii pentru cultivarea plantelor – solarii.
- (4) Amenajarea și modernizarea drumurilor publice și înființarea de drumuri noi în condițiile legii.
- (5) Amplasarea lucrărilor edilitare de interes public în condițiile legii.
- (6) Sere, ciupercării.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Este permisă amplasarea unor sedii de fermă și anexe necesare exploataării agricole cu condiția ca incinta afectată construcțiilor și amenajărilor aferente va reprezenta maxim 5% din suprafața exploatației agricole, dar nu mai mult de 1000 mp de exploatație.
- (2) Autorizarea construcțiilor de sedii de fermă și anexe necesare exploataării agricole prevăzute pentru:
- a) anexe pastorale specifice zonei a căror zonă de protecție nu afectează intravilanul;
 - b) adăposturi permanente pentru animale și anexe, cu condiția stabilirii zonei de protecție sanitară conform OMS nr. 119/2014, iar raza de protecție nu atinge intravilanul, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect;



- c) depozite permanente de produse agricole (inclusiv depozite frigorifice), cu condiția stabilirii zonei de protecție sanitară conform OMS nr. 119/2014, iar raza de protecție nu atinge intravilanul, sunt amplasate pe parcele cu acces direct din drumurile publice și au posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect;
- (3) Sedii ale exploatațiilor agricole cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrica existentă sau cu realizarea autonomiei energetice prin proiect, în cazul în care sediul de fermă nu include construcții și amenajări a căror zonă de protecție sanitară să depășească limitele exploatației, cuprinzând:
- a) locuințe sezoniere pentru personalul fermei;
 - b) spații de garare și întreținere a utilajelor agricole;
 - c) anexe destinate garajelor, depozitării, pazei;
 - d) anexe pentru depozitarea producției agricole;
 - e) adăposturi pentru animale și anexe ale acestora;
 - f) parcaje.
- (4) Se pot amplasa pe baza PUZ, incluzând zona teritoriului exploatației agricole, aprobate în condițiile legii, și zone de protecție sanitară pentru:
- a) amplasarea fermelor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele poate fi permisă pe baza unor studii de specialitate din punct de vedere al protecției mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate.
 - b) amplasarea parcurilor eoliene – în afara zonelor naturale protejate – cu elaborarea unui PUZ care să reglementeze amplasarea turbinelor și anexelor, soluționarea acceselor și racordarea la utilități precum și trasarea zonelor de siguranță.
- (5) Este admisă amplasarea parcurilor fotovoltaice – în afara zonelor naturale protejate – cu recomandarea ca soluția de amplasare să permită utilizarea terenului ca pajiște; reglementarea amplasării se face printr-un PUZ care va reglementa, printre altele, soluționarea acceselor și racordarea la utilități, organizarea incintei, amplasarea anexelor; prin excepție, amplasarea parcurilor fotovoltaice pe terenuri cu destinație pajiști poate fi făcută fără reglementarea prin PUZ dacă soluția nu implică scoateri definitive din circuitul agricol (nu se creează drumuri, nu se amplasează construcții anexe iar terenul se folosește în continuare ca pajiște) conform legislației speciale în vigoare.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Lucrări de terasament de natură să provoace destabilizarea terenului.
- (2) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (3) Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora, după caz.
- (4) Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare, altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fără acordul/autorizația expresă a administratorului acestora.
- (5) Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de protecție la incendiu.
- (6) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, pentru lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.
- (7) Amplasarea de construcții și amenajări în zona siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau în Repertoriul Arheologic Național precum și în zona siturilor arheologice reperate se poate face, în urma descărcării de sarcină arheologică sau, după caz, potrivit avizului DJC Călărași.
- (8) Pentru utilizările aflate sub incidența OUG nr. 34/2013 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 legii.
- (9) Este interzisă amplasarea de fermelor, exploatări agroindustriale și altor obiective care necesită zone de protecție sanitară la distanță mai mică de zonele de locuințe și servicii decât zona de protecție sanitară stabilită.
- (10) Zonele de protecție sanitară stabilite prin potrivit OMS nr. 119/2014 sau potrivit studiilor de specialitate avizate și înscrise în documentații de urbanism aprobate constituie zone de interdicție de construire pentru locuințe și alte funcțiuni protejate.

Secțiunea 2 – Condiții de configurare a parcelelor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 5 – Circulații și accese

- (1) Accesul carosabil va fi, de regulă, direct din drumul public sau prin servitute de trecere ori altă formă stabilită pentru exploatarea agricolă a fondului.

**Articolul 6 – Staționarea autovehiculelor**

- (1) Parcajele se vor amenaja în incintă și vor fi ecologice, de preferat, cu îmbrăcăminte permeabilă, recomandat cu pietriș.

Articolul 7 – Spații mineralizate și spații verzi

- (1) Spațiile plantate vor fi de regulă culturi agricole.
- (2) Pentru ferme zootehnice cu zone de protecție, spațiile verzi vor fi sub formă de perdele de protecție perimetrale cu vegetație tip filtru, cu specii mixte locale – arbori, arbuști, foioase și rășinoase.

Articolul 8 – Împrejmuiri

- (1) Delimitarea terenurilor se va face, de preferat, cu împrejmuiri din bârne orizontale sau se vor lăsa neîmprejmuite.

Secțiunea 3 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**Articolul 9 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Amplasarea construcțiilor se face retrasă de la aliniament cu minim 5,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Distanța minimă față de construcțiile de pe exploatațile agricole adiacente va fi mai mare sau egală cu înălțimea la coamă a construcției celei mai înalte.

Articolul 11 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă între construcțiile de pe exploatațile agricole adiacente va fi mai mare sau egală cu înălțimea la coamă a construcției celei mai înalte.
- (2) Grajduri și alte construcții care necesită distanțe de protecție, se amplasează la distanță de limita intravilanului mai mare sau egală cu raza de protecție sanitară stabilită conform legislației în vigoare.

Articolul 12 – Înălțimea minimă admisibilă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă la cornișă este 6,00 m.
- (2) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 14 – Regimul minim admisibil al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 15 – Regimul maxim admisibil al clădirilor

- (1) Regimul de înălțime maxim este P.
- (2) Clădirile pot avea subsoluri.
- (3) Pentru instalații, echipamente și utilaje se admite depășirea înălțimii maxime.
- (4) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se va urmări încadrarea armonioasă a construcțiilor în peisaj și respectarea aspectului tradițional-agricol.

Articolul 17 – Condiții de echipare edilitară

- (1) Pentru anexele tradiționale, nepermanente, ale exploatărilor agricole nu este necesară racordarea la rețelele publice.
- (2) Se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare cu respectarea normelor sanitare. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie sau pe domeniul public. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- (3) Se va asigura în mod special captarea și dirijarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală.
- (4) Se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile.
- (5) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau, în lipsa acestora, în cabine.

Secțiunea 4 – Coeficienți de ocupare și utilizare a terenurilor**Articolul 18 – Procentul minim de ocupare a terenului (POT)**

- (1) Nu este cazul.

Articolul 19 – Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 30%.

Articolul 20 – Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 21 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 0,60.

Articolul 22 – Indici de densitate maximă admisă

- (1) Nu este cazul.



5.3. TN – Terenuri neproductive

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Sunt incluse terenurile lipsite de sol fertil, degradate sau care nu au nicio funcțiune.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Terenurile neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă.
- (2) Terenuri neproductive.
- (3) Terenuri degradate.
- (4) Gropi de împrumut.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Conform studii de specialitate. Exemple de lucrări:
- a) înierbări;
 - b) împăduriri;
 - c) lucrări de introducere în circuitul agricol a terenurilor;
 - d) lucrări de regularizare și combatere a inundațiilor;
 - e) lucrări de protecție a malurilor;
 - f) amenajarea de spații verzi;
 - g) lucrări de stabilizare a terenurilor;
 - h) lucrări de reconstrucție ecologică.
- (2) În zonele de protecție se instituie interdicție de construire pentru construcții noi cu caracter definitiv cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.
- (3) În zonele de protecție conform regimului restricțional de folosire a terenurilor din zonele de protecție asigurat de ANAR și cu avizele de specialitate.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Construcții pe terenurile improprie construirii.
- (2) În zonele de protecție se instituie interdicție de construire pentru construcții noi cu caracter definitiv cu destinație economică sau socială, de locuire sau anexe ale acestora.

- (3) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- (4) Orice lucrări care pot provoca destabilizarea terenului.
- (5) Se instituie interdicție de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare și modernizare a străzilor existente și construirii de străzi noi, pentru lucrări în afara celor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public.



5.4. TT – Terenuri ocupate de căi de comunicație și transport

Generalități – caracterul zonei/subzonei funcționale

- (1) Zona încorporează totalitatea terenurilor ce sunt ocupate cu construcții, amenajări, instalații și echipamente ce asigură desfășurarea circulației vehiculelor și autovehiculelor, a circulației velo (cu bicicleta) și a circulației pietonale situate în extravilan.

Secțiunea 1 – Utilizare funcțională

Articolul 1 – Utilizări admise

- (1) Căi de comunicație rutieră.
- (2) Lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră.
- (3) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni.
- (4) Piste de biciclete.
- (5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament.
- (6) Perdele verzi de protecție (cu rol de protecție a cailor rutiere, protecție a zonelor construite adiacente și îmbunătățire a microclimatului).
- (7) Rețele tehnico-edilitare.

Articolul 2 – Utilizări supuse unor condiții specifice

- (1) Mobilier stradal care nu stânjenește circulația rutieră și pietonală.
- (2) Parcaje publice de servire locală, amplasate în zona drumului public cu acordul administratorului acestuia și cu acordul Poliției Rutiere.
- (3) Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.
 - a) autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comună, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
 - b) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - c) servicii pentru transportatorii în tranzit:
 - birouri, telecomunicații, restaurante;
 - moteluri, doar cu reglementarea prin PUZ.
 - d) parcaje pentru salariați și pentru călători.

- (4) Activități legate de administrarea și întreținerea drumurilor:
- a) baze de întreținere a drumurilor și intervenție (inclusiv depozite de material antiderapant, baze de deszăpezire);
 - b) sedii ale serviciilor de administrare a drumurilor.
- (5) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).
- (6) Depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- (7) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.
- (8) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către autoritățile administrației publice locale.
- (9) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- (10) Se admit lucrări de reabilitare și modernizare a rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Utilizări care pot destabiliza terenul.
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea, stabilitatea drumului sau alte amenajări din spațiile publice precum și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (3) Lucrări de terasament de natură să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (4) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.
- (5) Sunt interzise construcțiile definitive pe traseele drumurilor propuse a se înființa/devia/moderniza; execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi autorizată, cu acordul expres al autorității locale sau al entității publice în programul căreia este cuprins drumul propus, numai pentru menținerea funcționalității actuale a imobilelor și



cu menționarea în autorizația de construcție a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor provizorii, durată care nu poate depăși termenul planificat pentru începerea lucrărilor la drumul public.

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) **Unitatea teritorială de referință („UTR”)** este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.
- (2) În cadrul teritoriului administrativ al comunei Gurbănești, UTR au fost delimitate 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.
- (3) UTR reprezintă zonele și subzonele funcționale din intravilan și extravilan detaliate în cadrul capitolelor precedente.
- (4) Zonele funcționale reprezentate în cadrul obiectivelor spațiale **ZFPropusa** și nonspațial **Regulament Local de Urbanism** au fost definite și reglementate pe baza acestei metodologii și conform ghidului „*Pachet de activități – 4. Ghid ilustrat, adnotat și comentat în sprijinul aplicării Procedurii de control privind documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism. Prezentul document reprezintă un rezultat al proiectului SIPOCA 50 realizat în cadrul contractului de prestări servicii nr. 147/31.08.2022 (VERSIUNEA 2 realizată în raport cu proiectul Codului Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor)*”.
- (5) Prezenta versiune a RLU se supune procedurii de avizare conform legislației în vigoare și este susceptibilă la schimbări, modificări și actualizări.

7. ANEXE

7.1. Anexa 1 – Parcări

(1) Se stabilește formula de calcul a necesarului numărului de parcări pe fiecare activitate și utilizare, astfel:

Nr. crt.	ZF	Tipul/Categoria zonei funcționale	Raportat la	1 loc parcare / ACD, St, Ul, Na, Nlc, Nc, NI*	Nr. minim de locuri de parcare
1	ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	-	-	-
2	ZF03	Terenuri agricole	-	-	-
3	ZF04	Unități agrozootehnice	ACD (sub 100 m ²)	1/25	-
			ACD (între 100-1.000 m ²)	1/50	-
			ACD (peste 1.000 m ²)	1/100	-
4	ZF05	Echipare tehnico-edilitară	-	-	2
5	ZF06	Căi de comunicație și transporturi	-	-	-
6	ZF08	Zonă mixtă	Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare		
	LI/IS	Locuire individuală (ZF11-Li) și servicii (ZF10)			
	ID/IS	Industrie (ZF12) și servicii (ZF10)			
7	ZF09	Zonă instituții publice (administrație publică, învățământ, educație, cercetare, sănătate, servicii sociale, culte, cultură)	Nr. de angajați	1/5	5
8	ZF10	Zonă comerț și servicii			
		Sedii de companii, sedii de birouri, prestări de servicii	Nr. de angajați (sub 10)	1/5	2
			Nr. de angajați (peste 10)	1/5	5
		Servicii turistice și de cazare	Unitate de cazare	1/1	2
		Servicii de agrement	Nr. de clienți	1/10	2
		Activități comerciale	ACD (sub 400 m ²)	1/200	2
			ACD (între 400-600 m ²)	1/100	5



Nr. crt.	ZF	Tipul/Categoria zonei funcționale	Raportat la	1 loc parcare / ACD, St, UI, Na, Nlc, Nc, NI*	Nr. minim de locuri de parcare
			ACD (peste 600 m ²)	1/50	10
		Piață agroalimentară	Nr. de clienți/h	1/50	5
		Alimentație publică	Nr. de locuri la masă	1/5	4
9	ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare			
	Li	Locuire individuală	Unitate locativă	1/1	1
	Lc	Locuire colectivă	Unitate locativă	1/1	-
10	ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	ACD (sub 100 m ²)	1/25	-
			ACD (între 100-1.000 m ²)	1/50	-
			ACD (peste 1.000 m ²)	1/100	-
11	ZF13	Zonă gospodării comunale			
		Cimitire	-	-	5
		Depozite de deșeuri	Nr. de salariați	1/2	2
12	ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	-	-	3
13	ZF17	Zona terenuri neproductive	-	-	-

*ACD = Aria Construită Desfășurată

St = Suprafața terenului

UI = Unitate locativă

Na = Număr de angajați

Nlc = Număr de locuri de cazare

Nc = Număr de clienți

NI = Număr de locuri la masă

- (2) Pentru restul activităților și utilizărilor nespecificate se vor respecta prevederile HG nr. 525/1996 și normativele de specialitate.
- (3) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- (4) Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite.
- (5) Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
- (6) Locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază.

7.2. Anexa 2 – Suprafața minimă de spații verzi

- (1) Se stabilește formula de calcul a necesarului procentului minim de spații verzi pe fiecare activitate și utilizare, astfel:

Nr. crt.	ZF	Tipul/Categoria zonei funcționale	Raportat la suprafața terenului
1	ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	-
2	ZF03	Terenuri agricole	-
3	ZF04	Unități agrozootehnice	20%
4	ZF05	Echipare tehnico-edilitară	-
5	ZF06	Căi de comunicație și transporturi	-
6	ZF08	Zonă mixtă	
	Li/IS	Locuire individuală și servicii	30%
	ID/IS	Industrie și servicii	20%
7	ZF09	Zonă instituții publice	20%
8	ZF10	Zonă comerț și servicii	20%
9	ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	
	Li	Locuire individuală	30%
	Lc	Locuire colectivă	30%
10	ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	20%
11	ZF13	Zonă gospodării comunale	10%
12	ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	30%
13	ZF17	Zona terenuri neproductive	-

- (2) Pentru restul activităților și utilizărilor nespecificate se vor respecta prevederile HG nr. 525/1996 și normativele de specialitate.



8. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Definițiile 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: țesut, cusut, producerea de obiecte de podoba, decorațiuni, ceramica, cioplit lemn, gravura, imprimeuri textile, producerea de țuică, gemuri, dulcețuri, murături, dulciuri și alte produse „de casa”, etc.

aliniament = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În toate cazurile în care nu se specifică altfel, pe parcursul regulamentului, termenul de aliniament se referă la aliniamentul reglementat (retrasat conform necesităților publice). A se vedea și realiniere.

Deși este cunoscut mai ales ca demarcație dintre stradă și parcelele adiacente termenul de aliniament este aplicabil și altor linii de demarcație între domeniul public și proprietate privată, precum: limita căii ferate publice, malul apelor permanente, limitele parcurilor ș.a.

acces carosabil = accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației publice

aliniera 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.

amplasarea tradițională a caselor = amplasare specifică, eficientă din punct de vedere energetic a locuințelor, cu toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil (sud, est) și calcan/ perete fără goluri sau cu goluri reduse spre punctul cardinal nefavorabil (nord, NE, NV)

amplasarea normală, modernă a construcțiilor = este amplasarea specifică urbană a construcțiilor cu cuplare la calcan; o astfel de amplasare permite creșterea indicatorilor de ocupare a terenurilor (POT, CUT, regim de înălțime) datorită eficienței sporite de ocupare a terenului.

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 .

anexe (construcții-anexă) = construcții secundare; în sensul prezentului regulament anexele sunt construcții distincte, având gabarite reduse, și utilizări diferite de a construcției principale dar care deserveșc utilizarea principală. În cazul locuințelor vezi mai jos: anexe ale locuințelor și anexe de tip rural.

anexe ale locuințelor = anexe gospodărești care nu reprezintă sursă de dezagremente pentru vecini (spre deosebire de anexe de tip rural); clădiri de mici dimensiuni și având, de regulă, un singur nivel suprateran, sau amenajări construite realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea autoturismelor (maxim 3 locuri/unitate locativă),
- depozitare casnică (magazii, șoproane),
- bucătării de vară,
- adăpostul animalelor de paza și companie (numărul maxim de animale de paza și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
- agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea

anexe de tip rural = anexe gospodărești potențial producătoare de riscuri pentru sănătate și dezagremente: adăposturi pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, cu platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea admise condiționat în incinta locuințelor, anexe de depozitare a produselor agricole (patul, fanar, șură etc) cu risc de incendiu

anexe gospodărești = construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea

anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole = construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole; în Hârseni anexele tradiționale ale exploatațiilor agricole sunt odăile

arhitectură ecologică (clădire ecologică) = o clădire este considerată ecologică dacă prin design, materiale de construcție și tehnologiile utilizate se reduce atât consumul de energie, cât și impactul negativ asupra mediului, atât în timpul construcției, cât și în timpul operării, comparativ cu construcțiile clasice. Simplificat: construcții cu consum energetic cât mai redus prin eficiență energetică înaltă și energia consumată provine din surse regenerabile, din materiale de construcție sustenabile (din surse regenerabile, produse cu tehnologii cu impact redus asupra mediului, reciclabile, dacă e posibil reciclate). Lemnul este un material regenerabil și ecologic adecvat pentru casele ecologice.

arhitectură pasivă (casă pasivă) = o casă pasivă este o clădire cu izolație termică de calitate, care întreține un climat interior confortabil, fără ajutorul unor surse convenționale de încălzire și răcire, utilizând drept sursă principală de încălzire energia „pasivă” liberă, captarea energiei solare și căldura produsă de aparatele electrocasnice. În Europa o construcție este catalogată drept “pasivă”, dacă necesarul de încălzire al acesteia este mai



mic de 15kWh/mp/an (cu aproximativ 80% mai mic decât cel al unui imobil clasic construit din zidărie) și consumul cumulat pentru încălzire, apă caldă și energie electrică nu depășește 120kWh/mp/an.

bandă de construibilitate = fâșie de teren delimitată de retragerea de la aliniament minimă admisă potrivit reglementărilor subzonei/UTR-ului și de retragerea de fund, în interiorul căreia este permisă amplasarea construcției principale de pe o parcelă. Variantele de definire a benzii de construibilitate sunt:

- fie prin stabilirea alinierii construcțiilor și a unei adâncimi maxime până la care poate amplasată construcția
- fie prin stabilirea alinierii la stradă și a retragerii minime permise de la limita de fund a parcelei
- fie prin ambele cai (condiții cumulative).

Termenul se utilizează în general în zone omogene din punct de vedere funcțional sau al regimului de construire pentru a determina o ocupare ordonată a terenului.

calcan = fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine

clădire principală = clădirea a cărei utilizare determină funcțiunea unei parcele; un imobil poate avea o singură clădire principală sau mai multe; clădirile principale se amplasează de regulă în interiorul benzii de construibilitate

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) definit la **Indicatori urbanistici**.

comerț = clasificarea structurilor de vânzare în funcție de suprafață (potrivit Ordonanței 99/2000 republicată cu modificările ulterioare):

- structuri de vânzare cu suprafață mică - structura de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafață medie - structura de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-1.000 mp inclusiv;
- structuri de vânzare cu suprafață mare - structura de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 1.000 mp - au un impact important asupra circulației generale și asupra transportului public.

comerț cu rază mare de servire = activități comerciale și servicii cu frecvența de vizitare rară, în general accesate cu mijloace de transport auto și amplasate de regulă la marginea localității, în parcuri comerciale sau alte amplasamente expres desemnate prin documentațiile de urbanism. Sunt incluse:

- centre comerciale regionale (parcuri comerciale)
- supermagazine (Svan > 1000 mp) / hipermagazine
- mari magazine (centre comerciale) cu Svan > 1000 mp
- comerț specializat pe profile și servicii aferente (electrocasnice, mobila, alte bunuri de folosință îndelungată, bricolaj, grădinărit etc) cu Svan > 1000 mp

- magazine de materiale de construcții
- comerț + servicii integrate: showroom, service pentru automobile, echipamente etc
- comerț + servicii organizate în sistem mall
- spații tip târg săptămânal sau periodic (specializat sau general)
- piață de gros pentru produse agro-alimentare
- comerț cu ridicata

comerț de proximitate = structuri de vânzare cu suprafață mică accesibile la maxim 10 min. de mers pe jos, ce comercializează produse uz curent: băcănii, brutării, măcelării, pescării, lăptării, aprozare, drogherii, tutungerii, chioșcuri de presă, chioșcuri alimentare, patiserii, cofetării, cafenele/ceainării, snack-bar ș.a.m.d.

construcții speciale = construcțiile, amenajările și instalațiile la obiective militare, precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, deținute cu orice titlu de către acestea (conf. Anexa 2 la Legea 50/1991, republicată, cu modificările ulterioare); lucrări de construcții cu caracter special – lucrările de construire, reconstruire, desființare parțială, consolidare, reparație, modernizare, modificare, extindere, reabilitare, reabilitare termică pentru creșterea performanței energetice, renovare, schimbare de destinație, protejare, restaurare, conservare sau desființare totală, lucrările de intervenție în primă urgență, precum și lucrările specifice la căile de comunicație, care se efectuează la obiective militare precum și cele realizate în scopul îndeplinirii atribuțiilor specifice instituțiilor din SNAOPSN, deținute cu orice titlu de către acestea (Conf.art.5 din Procedura Comună aprobată cu Ordinul 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/ 151/419/2018)

construibilitate = calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000)

construcții cu caracter provizoriu = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. Realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

demisol = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu cel mult jumătate din înălțimea liberă a acestuia și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. În cazul terenurilor în panta se considera demisol nivelul



care are cel puțin 1/3 din suprafață pardoselii sub nivelul terenului natural iar în medie pardoseala este situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai puțin de jumătate din înălțimea liberă a nivelului și este prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală

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

distanță de revenire = (în cazul alipirii la calcan) lungime minimă de fațadă pe care este obligatoriu ca noua clădire să preia linia de aliniere a construcției existente

drum = căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor (OG 43/1997 cu modificările ulterioare, art.2)

echipamente publice = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se 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 definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul căruia se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în aceasta categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și 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

fond forestier național = totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate

funcțiuni protejate = zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneo-climateric, de odihnă și recreere, instituții social -culturale, de învățământ și medicale; teritoriul pe care se amplasează funcțiunile protejate constituie teritoriu protejat, în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu;

ferestre fără vedere = se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

grad de ocupare a terenurilor (GO) = grad de mineralizare a unei suprafețe; reprezintă suprafața ocupată de construcții, platforme, trotuare de gardă, circulații carosabile și pietonale raportată la suprafața totală a terenului respectiv, exprimată procentual.

incintă = suprafața de teren înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejmuiuri; în sensul prezentului regulament: suprafața de teren, delimitată sau nu de împrejmuiuri, formată din una sau mai multe parcele cadastrale, formând o unitate din punct de vedere funcțional sau/ și juridic.

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:

- **coeficientul 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 clădirilor și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Indicatorul este util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj convențional (exemplu: construcții tip hale)
- **procentul 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 clădirilor – exprimă în metri (și, după caz, în număr de niveluri convenționale) înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și streșină/cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, pe fațada orientată spre stradă. Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc). În acest caz se utilizează de regulă termenul regim de înălțime.
- volumul clădirilor = 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 parcellar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări. În sensul prezentului regulament volumul clădirii este suma volumului tuturor nivelurilor supraterane. Volumul nivelului este obținut din produsul dintre suprafața nivelului și înălțimea lui; înălțimea nivelului se măsoară între suprafețele finite ale pardoselilor inferioare și superioare, cu excepția ultimului nivel care nu este pod neutilizabil, la care înălțimea se măsoară între pardoseala finită și conturul exterior al învelitorii

Înălțimea maximă a clădirilor definită la indicatori urbanistici:

Încăperi aglomerate = încăperi în care se pot afla simultan cel puțin 50 de persoane, fiecareia din acestea revenindu-i o arie de pardoseala mai mică de 4 mp.

linie de aliniere unitară = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se propune construcția; la aprecierea liniei de aliniere unitară se consideră o oscilație de cca. 2% (dar nu mai puțin de 10 cm) în jurul valorii medii; vezi regim de aliniere local și retragere coincidentă.

locuințe colective mici = Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și opt unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun.

locuințe semicolective = locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scări) individuale. Apartamentele locuințelor semicolective pot beneficia, după caz, și de lot propriu.

mansardă (simbolul „M” din sintagma P+IE+M) = spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice. Mansarda nu poate depăși conturul nivelului curent și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața nivelului curent.

mansarde false = spații cuprinse între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri al căror aspect exterior mimează mansarda, fără a respecta cerințele specifice acesteia înscrise în definiția din prezentul Glosar. falsurile curente sunt:

- pod nemansardabil prevăzut cu ferestre și eventual balcoane, pentru a mima existența unui nivel locuibil; podul nemansardabil este un pod neutilizabil, care nu are înălțimea liberă necesară pentru asigurarea înălțimii utile normate în cazul amenajării spațiului;
- etaj mansardat în loc de mansardă; etajul mansardat este nivelul cu pereți parțial înclinați, a cărui suprafață, măsurată la 1,0 m peste nivelul pardoselii finite, depășește 60% din aria nivelului imediat inferior;
- spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, la care planșeul peste ultimul nivel depășește conturul zidurilor nivelului respectiv, pentru a majora suprafața nivelului cuprins între învelitoare și ultimul nivel;
- etaj ai cărui pereți, situați în continuarea pereților nivelului inferior, sunt placați la exterior cu material de învelitoare cu pantă foarte accentuată, mimând existența unui spațiu mansardat.

masterplan (plan director) = (în sensul prezentului regulament) document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;
- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);
- are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;
- se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;
- utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;
- oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

mobilier urban = elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol, necesitând emiterea autorizației de construire. Face parte din categoria mobilier urban: mobilier de delimitare (layout urban – pavaje decorative, bolarzi, borduri, rampe, balustrade etc), mobilier de odihnă (bănci, scaune,



banchete) iluminat (stâlpi pentru iluminat, lampadare, aplice, spoturi) elemente pentru apă și natură (bazine, fântâni, jardiniere, pergole, grilaje pentru protecția arborilor), obiecte pentru comerț stradal (chioșcuri, tonete), sisteme de informare (signalectică, sisteme de comunicare/informare, sisteme publicitare), servicii publice de curățenie (coșuri de gunoi, containere de deșeuri), servicii publice (cabine telefonice, refugii călători, rasteluri biciclete), ansambluri de joacă pentru copii, obiecte de artă monumentală, sculptură ambientală, obiecte de artă decorativă pentru exterior și alte asemenea.

modelare semnificativă a terenului = crearea unui relief artificial, cu volume importante de terasamente (săpături/ umpluturi) și ziduri de sprijin masive care schimbă microrelieful zonei și agrează peisajul

mică producție = în acceptul prezentului regulament cuprinde unități economice productive a căror activitate presupune un personal de maxim 50 persoane/incintă, nu presupune un trafic ridicat de mărfuri și transporturi grele (nu suprasolicită infrastructura locală) și nu creează dezagremente vecinătăților; definiția are legătură strict cu caracteristicile activității desfășurate într-o incintă (punct de lucru) și nu este legată de mărimea întreprinderii (care poate avea mai multe puncte de lucru, în diverse locații).

monumente de for public = bunuri imobile, lucrări de artă plastică, artă monumentală, construcții sau amenajări neutilitare, având caracter decorativ, comemorativ și de semnal, amplasate în spații publice, într-o zonă de protecție, pe terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Sunt sau dobândesc statutul de monumente de for public, după caz, bunurile imobile enumerate, aflate în spații publice, pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, dacă îndeplinesc una dintre următoarele condiții:

- amplasarea acestora s-a realizat în baza unei autorizații de construire emise cu respectarea reglementărilor legale în vigoare la data amplasării;
- existența acestora este consemnată sau atestată ca notorie, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, prin publicații științifice, ghiduri turistice sau alte tipărituri având caracter de informare publică ori prin evidențele autorităților, instituțiilor și serviciilor publice.

nivel = spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare de 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor).

nivel convențional = nivel considerat standard pentru locuințe și funcțiuni cu cerințe cvas-similare de înălțime liberă, utilizat pentru exprimarea sugestivă a înălțimii unei clădiri sub formă de regim de înălțime; nivelul convențional are o înălțime de 3,0 m.

nivel retras (simbolul „R” din sintagma P+3E+4R) = nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din

spațiul public, potrivit regulilor de realizare a nivelelor suplimentare. Suprafața construită a nivelului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

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; exemple:

- zonele destinate înființării de străzi 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 străzii);
- zonele de realiniere a parcelelor în scopul modernizării străzilor 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 străzii)
- zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului reglementat și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona 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, foișor de foc etc); restricția poate fi impusă și pentru a prezerva culoare de vizibilitate sau panorame.

obiective generatoare de pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase = amplasament care se află sub controlul unui operator, unde sunt prezente substanțe periculoase în una sau mai multe instalații situate în această zonă, inclusiv în infrastructurile sau activitățile obișnuite ori conexe, aflându-se sub incidența prevederilor Legii 59/1016 (sau unor reglementări ulterioare)

parcare inteligentă (smart parking) = sistem integrat de management al parcarii, care cuprinde un ansamblu de parcaje publice și private cu plată, sistem și a cărui funcționare presupune senzori + aplicații pe smartphone pentru rezervare/plată/ghidare; sistemul permite reducerea timpului necesar găsirii unui loc de parcare și în același timp prezintă avantaje pentru administrația publică și investitori datorită optimizării costurilor de amenajare și operare a parcajelor, reducerea congestiei în trafic și reducerea poluării, termenul de parcare inteligentă se folosește și pentru clădiri de parcaje dotate cu sisteme automate de stocare a autoturismelor, eficiente din punct de vedere al ocupării terenului

parcări ecologice = parcări realizate prin o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, ceea ce are ca efect



reducerea debitelor de ape pluviale și emisii poluante în canalizarea pluvială, micșorarea temperaturii la nivelul suprafeței și menținerea unei insule verzi în zonele aglomerate. Pentru realizarea parcarilor ecologice se utilizează o suprafață permeabilă amplasată peste un strat filtrant (de regulă pietriș). Suprafața permeabilă poate fi pavaj permeabil (pavele montate distanțat, dale ecologice), sisteme grilă sau zăbrele sau beton poros. Pentru efectul maxim de reducere a insulelor de căldură sunt recomandate variantele înierbate.

parcelă = suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

parcelare = acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regula este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mica înălțime (Legea 350/2001 cu modificările ulterioare). În cadrul prezentului regulament, termenul este utilizat numai pentru divizarea în urma căreia rezultă cel puțin trei parcele destinate construirii.

parcelarea succesivă = operațiune de dezmembrarea în etape (dezmembrarea în două/trei parcele, care se dezmembrează la rândul lor în alte două/trei parcele ș.a.m.d.) având de regulă drept scop eludarea parametrilor reglementați pentru parcele sau a obligativității elaborării unui PUZ.

parter (simbolul „P” din sintagma P+IE+M) = primul nivel al unei clădiri, având pardoseala la o cota egală sau superioară celei a trotuarului.

perdea de protecție = asociație vegetală creată de om reprezentând o fâșie îngustă și lungă de teren plantată cu specii lemnoase (arbori și arbuști) amplasată la marginea unor obiective de protejat.

perimetru minier = perimetru de prospecțiune, explorare și exploatare aria corespunzătoare proiecției la suprafața a conturului părții din scoarța terestră în interiorul căreia, pe un interval de adâncime determinat, se realizează lucrări de prospecțiune, explorare, respectiv de exploatare, precum și suprafețele necesare desfășurării activităților de prelucrare, preparare a resurselor minerale și de stocare a produselor reziduale miniere; perimetrele de prospecțiune, de explorare sau de exploatare se definesc prin coordonate topogeodezice în sistemul Stereo'70 și se stabilesc prin actele de dare în administrare sau în concesiune.

procentul de ocupare a terenului (POT) definit la **indicatori urbanistici**.

procentul de spații verzi – PSV – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase ș.a.),
$$PSV = 100 \times Sv / St (\%)$$

notata Sv, și suprafața totală a parcelei, notata St. În suprafața verde Sv se iau în considerare și suprafețe amenajabile de adâncime redusă (peste subsol, fundații, echipamente edilitare etc.)

procentul spațiilor plantate – PSP – se definește ca raportul procentual caracteristic unei parcele, între suprafața liberă de construcții și de amenajări mineralizate (drumuri, alei, pavaje, trotuare, terase s.a.), care are legătură directă cu straturile adânci ale scoarței terestre și nu se suprapune niciunei construcții (subsol, fundație, dotări aferente rețelelor edilitare s.a.),

$PSP = 100 \times Sp/St (\%)$.

notata Sp, și suprafața totală a parcelei, notata St.

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 și altele asemenea, precum și orice formă de prezentare a unei activități comerciale, industriale, artizanale sau liber-profesionale având ca scop promovarea vânzării de bunuri și servicii, de drepturi și obligații.

publicitatea stradală = termeni specifici:

- 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 atenționa 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: firmele anunță o activitate, ele nu pot cuprinde elemente ce se constituie ca reclamă pentru un produs sau marcă; 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 structură : (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 direcționale-indicatoare, casete

luminoase, citylights, publicitate volumetrică), firme și alte tipuri de reclame (baloane gonflabile, obiecte promoționale 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 plasa 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, tablă indicatoare, toate de mici dimensiuni, fixate prin prinderi speciale pe clădiri, stâlpi etc.
- citylights : mobilier stradal pentru publicitate outdoor, așezat pe unul sau mai multe picioare, cu iluminare interioară (backlit), cu impact major asupra traficului pietonal, localizat în câmpul vizual imediat al pietonilor: stații de autobuz, colțuri de strada etc.
- panou mobil : panou publicitar având dimensiuni variabile (reduse) 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

realiniere = operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

realiniere locală = operațiune de realiniere care are drept scop retrasarea locală a aliniamentului în cazul parcelelor care depășesc linia pe care se plasează parcelele învecinate. Corecția se realizează prin retragerea limitei dinspre stradă (aliniamentului existent) a parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente.

regim de construire = modul de amplasare a construcțiilor pe parcela definitivă pentru imaginea stradală; regimul de construire poate fi:

- regim de construire închis (continuu) = amplasarea construcțiilor se face ocupând întreaga lățime a terenului, rezultând o imagine stradală cu front continuu de construcții; spațiul privat este ferm separat de spațiul public; implică soluționarea accesului carosabil în curtea din spate prin gang sau dintr-o stradă/ alee locală paralelă; este specific printre altele zonelor centrale din orașe și unor zone de

locuințe colective și așezărilor de influență central-europeană; nu este specific comunei Hârseni;

- **regim de construire deschis (discontinuu)** = amplasarea construcțiilor (izolate sau eventual cuplate) se face ocupând doar parțial lățimea parcelei, imaginea stradală oferă o succesiune de volume construite și spații deschise; spațiul public și cel privat comunica vizual; constituie modul de construire specific în comuna Hârseni.

regim de înălțime = definește numărul și tipul nivelurilor (caturilor) unei construcții (vezi subsol, demisol, parter, nivel, mansardă)

regimul juridic al terenurilor = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

regula calcanului = reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorie

regula de realizare a nivelurilor suplimentare = reglementare urbanistică generală ce stabilește modul de realizare a unor niveluri suplimentare peste regimul de înălțime curent al zonei – dacă reglementările zonei/UTR-ului o permit. Nivelurile suplimentare se vor încadra în conturul determinat de un arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la acesta la 45 grade.

regula teșirii aliniamentului în intersecții = reglementare urbanistică generală care urmărește asigurarea distanței de vizibilitate în intersecții, asigurarea unor raze minime de racord între străzi și evitarea unei imagini urbane agresive. La intersecția dintre străzi aliniamentele se racordează după o linie cu lungime de min. 3,00 m, situată pe latura triunghiului ce mărginește câmpul de vizibilitate. Câmpul de vizibilitate este construit potrivit STAS 10144/3 și 10144/4; regula nu se aplică la giratorii și alte intersecții complexe ce necesită studiu de specialitate

regim de aliniere local = reglementare urbanistică generală ce urmărește conservarea unei alinieri constituite. Regimul de aliniere local se manifestă ca linie de aliniere unitară sau ca retragere coincidentă

reparcelare = în sensul prezentului regulament reparcările reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu

resursele subsolului = resursele minerale definite prin lege : cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de aluminiu și roci aluminifere, de metale nobile, radioactive, de pământuri rare și disperse, sărurile haloide, substanțele utile nemetalifere, rocile utile, pietrele prețioase și semiprețioase, turba, nămolurile și turbele terapeutice, rocile bituminoase, gazele necombustibile, apele geotermale, gazele care le însoțesc, apele minerale naturale



(gazoase și plate), apele minerale terapeutice, precum și produsul rezidual minier din haldele și iazurile de decantare

retragere coincidentă = regulă locală de amplasare a construcțiilor, manifestată prin existența aceleași retrageri față de aliniament pe ambele parcele învecinate cu parcela pe care se propune construcția

rezalit = porțiune de zid ieșită din linia fațadei, fie în scopul întăririi rezistenței (de exemplu contrafortul), fie pentru a masca un volum interior, fie din motiv decorativ, pentru a da o anumită structură planului clădirii, o anumită compoziție; în arhitectura modernă deseori un rezalit maschează instalațiile interioare

riscuri naturale = alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice (RGU art.10, alin.(2))

riscuri tehnologice = riscurile determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului (RGU art.11, alin.(2))

servicii de interes general = servicii orientate spre binele public, servicii prestate în interes general și ca atare supuse de autorități unor obligații specifice privind serviciile publice; servicii care contribuie la realizarea obiectivelor privind solidaritatea și egalitatea; includ:

- servicii necomerciale (de ex. educația obligatorie, protecția socială)
- obligații ale statului (de ex. securitatea și justiția)
- servicii de interes economic general (precum serviciile de bază privind electricitatea, telecomunicațiile, serviciile poștale, transportul, serviciile de evacuare a apei și deșeurilor și energia);

Cele trei categorii de servicii se întrepătrund în general.

servicii publice = servicii de interes economic general; servicii de interes public sau de utilitate publică precum electricitatea, furnizarea gazului și a apei, transportul, serviciile poștale și telecomunicațiile create și administrate de autorități publice sau delegate altor operatori (publici sau privați)

sector primar: sector principal de activitate economică implicând extragerea și producerea materiilor prime; exemple: minerit, agricultura, silvicultura, pescuit

sector secundar = sector economic ce implică transformarea materiilor prime în bunuri

sector terțiar = sector economic principal ne producător direct de bunuri, reprezentat preponderent de comerț și prestații; ansamblul unităților economice care au ca activitate principală prestarea de servicii pentru consumatori și companii precum vânzarea de bunuri, hotel, restaurant, agenție de turism, transport pe cablu, IT, telecomunicații, marketing, publicitate, servicii financiare, consultanță, proiectare, servitute de trecere -

dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți

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

shared space = spațiu urban partajat (spațiu de conviețuire a pietonilor și bicicliștilor cu mașinile); abordare de design urban care încearcă să reducă la minimum delimitările între traficul auto și pietoni, de multe ori prin eliminare bordurilor, marcajelor rutiere, semnelor de circulație. De obicei, acest sistem se utilizează pe străzi înguste din centrul urban sau care fac parte din zone rezidențiale. Propus pentru prima dată în 1991, termenul este în prezent puternic asociat cu activitatea lui Hans Monderman care a sugerat că prin crearea unui sentiment mai mare de incertitudine și prin faptul că este neclar care conducător auto are prioritate, șoferii reduc viteza, iar toată lumea reduce nivelul de compensare a riscurilor. Avantajele sistemului: calmează traficul și limitează viteza cu care se deplasează mașinile, descurajând traficul auto; permite pietonilor și bicicliștilor mai multă libertate de deplasare; încurajează dezvoltarea de noi spații comerciale (în special de alimentație publică) datorită creșterii traficului pietonal.

stradă = drum public (sau deschis circulației publice) din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.

structuri de primire turistică = construcții și amenajări destinate, prin proiectare și execuție, cazării sau servirii mesei pentru turiști, împreună cu serviciile specifice aferente. Categoriile de structuri de primire turistică definite potrivit Ordinului ANT nr.65/20013, cu modificările ulterioare:

- hotel: structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică;
- hotel apartament: hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service;
- motel: unitatea hotelieră situată, de regulă, în afara localităților, în imediata apropiere a arterelor intens circulate, dotată și amenajată atât pentru asigurarea serviciilor de cazare și alimentație pentru turiști, precum și pentru parcare în siguranță a mijloacelor de transport;



- **hostel:** structură de primire turistică cu o capacitate minimă de 3 camere, garsoniere sau apartamente dispuse pe un nivel sau pe mai multe niveluri, în spații amenajate, de regulă, în clădiri cu altă destinație inițială decât cea de cazare turistică; hotel pentru tineret;
- **cabană turistică:** structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădire independentă, cu arhitectură specifică, care asigură cazarea, alimentația și alte servicii specifice necesare turiștilor aflați în drumeție sau la odihnă în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.
- **vilă turistică:** structură de primire turistică de capacitate relativ redusă, funcționând în clădiri independente, cu arhitectură specifică, situată în stațiuni turistice sau în alte zone și localități de interes turistic, care asigură cazarea turiștilor și prestarea unor servicii specifice.
- **bungalow:** structură de primire turistică de capacitate redusă, realizată de regulă din lemn sau din alte materiale similare. În zonele cu umiditate ridicată (munte, mare) acesta poate fi construit și din zidărie. Este amplasat în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță, ca unitate independentă situată în stațiuni turistice sau zone turistice, ori ca spațiu complementar pe lângă alte structuri de primire turistice. Asigură cazarea turiștilor, precum și celelalte servicii prestate de unitatea de bază, după caz. Funcționează, de regulă, cu activitate sezonieră.
- **pensiune turistică:** este o structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 40 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădire independentă, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
- **pensiune agroturistică:** structură de primire turistică, având o capacitate de cazare de până la 8 camere, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condițiile de pregătire și servire a mesei, precum și posibilitatea participării la activități gospodărești sau meșteșugărești. În pensiunile agroturistice, turiștilor li se oferă masa preparată din produse majoritar naturale din gospodăria proprie (inclusiv produse piscicole) sau de la producători/pescari autorizați de pe plan local. În cadrul pensiunilor agroturistice se desfășoară cel puțin o activitate legată de agricultură, creșterea animalelor, cultivarea diferitelor tipuri de plante, livezi de pomi fructiferi sau se desfășoară o activitate meșteșugărească, cu un atelier de lucru, din care rezultă diferite articole de artizanat. Amplasarea pensiunilor agroturistice trebuie realizată în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau siguranța turiștilor, pe un teren cu o suprafață minimă compactă calculată prin înmulțirea numărului camerelor din incinta acestora cu 100mp. La pensiunile agroturistice cu o capacitate de cazare de până la 5 camere inclusiv, suprafața terenului nu poate fi mai mică de 500 mp. Suprafețele destinate activităților agricole sau meșteșugărești pot fi desfășurate și

în altă locație proprie față de amplasamentul pensiunii agroturistice, cu condiția ca aceste suprafețe să fie cuprinse pe raza administrativ-teritorială a aceleiași localități. Suprafața aferentă pensiunii agroturistice împreună cu suprafața destinată activităților agricole sau meșteșugărești trebuie să fie de minimum 1.000 mp.

- **camping:** structură de primire turistică destinată să asigure cazarea turiștilor în corturi sau rulote, astfel amenajate încât să permită acestora să parcheze mijloacele de transport, să își pregătească masa și să beneficieze de celelalte servicii specifice acestui tip de unitate; Capacitatea campingului se exprimă în număr de locuri de campare și se determină prin înmulțirea cu 4 a numărului parcelelor de campare, la care se adaugă eventualele locuri de cazare în căsuțe tip camping și/sau în bungalow-uri amplasate în incinta unității.
- **popas turistic:** structură de primire turistică de capacitate redusă, formată din căsuțe și/sau bungalow-uri amplasate într-un perimetru bine delimitat, care asigură servicii de cazare și alimentație, precum și posibilități de parcare auto. Dotarea și serviciile aferente sunt identice cu ale campingurilor de aceeași categorie, cu excepția faptului că popasurile turistice nu dispun de teren de campare pentru amplasarea corturilor și/sau a rulotelor.

subsol (simbolul „S” din sintagma S+P+IE+M) = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor). În cazul terenurilor în panta se considera subsol nivelul care are pardoseala situată în medie sub nivelul terenului înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă

supantă = planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de securitate la incendiu a construcțiilor)

suprafață comercială (Scom) = ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelier de retuș și cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV, bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepția și expediția mărfurilor, vestiare)

suprafață de vânzare (Svan) = suprafață destinată accesului consumatorilor pentru achiziționarea produsului/serviciului, expunerii produselor oferite, plății acestora și circulației personalului angajat pentru derularea activității. Nu constituie suprafețe de vânzare cele destinate depozitării și păstrării mărfurilor, producției, birourilor și anexelor. În cazul unităților de alimentație publică Svan este reprezentat de totalul suprafețelor de servire aferente saloanelor, teraselor, grădinilor de vară și alte asemenea

suprafață construită desfășurată (SCD) = suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeeleor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru



gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001); indicată cu acronimul ACD în exprimări cantitative (ex.: 100 mp ACD/unitate locativă)

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

suprafața nivelului (SN) = (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv, delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);
- ariile supantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli);
- pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4,0 mp și adâncimea mai mică de 2,0 m, pofilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4,0 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

teritoriu protejat = teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale (OMS 119/2014).

transport greu = transport cu autovehicule cu masa totală autorizată mai mare de 3,5 to

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.

UVM (unități de vită mare) = unitate de măsură standard (stabilită pe baza necesarului de hrană al fiecărei specii de animale), care permite conversia diferitelor categorii de animale; conversia se calculează conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare.

viabilizare (lucrări de ~) – ansamblul lucrărilor de accesibilizare și echipare tehnico edilitară a terenurilor în vederea amplasării de construcții.

Volumul clădirilor definit la **indicatori urbanistici**

zonă funcțională = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

zonă de protecție sanitară = terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011.



zona drumului (în extravilan) = include ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

zona străzii (în intravilan) = 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 (în varianta reglementată, potrivit prezentului PUG și/sau a proiectelor de specialitate).



GEODATA
SERVICES



[GEODATA-SERVICES.COM](https://geodata-services.com)

© 2020 – 2025 GeoData Services.

All rights reserved.