

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

**TITLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE

E - ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN TERITORIU

F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

L - ZONA DE LOCUIT

L 1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea maxima P+1

L 2 – subzona locuintelor colective mici sau mici si medii cu P+1 – P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale

Mis - subzona situata in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistica - zona de activitati productive

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

A 1 – Zona de activitati agro-industriale

A 2- Subzona unitatilor predominant industriale

A 3 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii dispersate

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V 1 - Parcuri, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

V 2 - Complexe si baze sportive

V 3 - spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede

V 4 - paduri si fasii plantate de protectie sanitara

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Subzona transporturilor rutiere

T 2 - Zona transporturilor pe cale ferata

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala

G 2 - subzona cimitirelor

R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ext.A - Zona cuprinde albiile raurilor si paraurilor din zona

Ext.H - terenuri aflate permanent sub ape.

Ext.Ag - terenurile agricole din extravilan

Ext.C - terenuri ocupate de cai de comunicatie.

ANEXE

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC GENERAL, COMUNA GUGESTI, JUD. VRANCEA**

### **TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

#### **DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al comunei GUGESTI, stabilit conform aprobării Consiliului Local GUGESTI, precum și pe teritoriul cuprins în extinderea acestui intravilan, propusă prin Planul Urbanistic General al comunei GUGESTI din anul 2008.

Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi cuprinse în “Regulamentul local de urbanism”, aferent PUG comuna Gugesti elaborat în 1998, ale caror efecte sunt imprimare în configurația și scara cadrului construit al localității.

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

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

##### **I. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN,**

UTR 1 - ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

UTR 2 - ZONA SATUL NOU

- ZONA MIXTĂ CONTINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

UTR 3 - UNITĂȚI INDUSTRIALE

UTR 4 - Zona de depozitare comercială și de transporturi legate de accesul pe cale ferată

UTR 5 - ZONA SATUL VECHI

UTR 6 - ZONA ECHIPAMENTE TEHNICE

UTR 7 - LOCALITATEA OREAVU

#### **Observatii:**

În mod normal, în regulamentele urbanistice din alte țări europene, obiectivele de utilitate publică - construcții și spații amenajate - nu fac obiectul prevederilor regulamentare deoarece acestea sunt protejate prin lege, au în majoritate ca beneficiar și responsabil aceeași autoritatea publică locală care eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire și deci respectă interesele autorităților publice. Totuși, s-a considerat necesară o protecție suplimentară a obiectivelor de utilitate publică și, în consecință, acestea fac obiectul unor articole de regulament.

Întrucât o parte importantă a localității a fost configurată pe baza unor regulamente anterioare, prevederile acestui regulament mențin

## STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1	UTILIZARI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ARTICOLUL 3	UTILIZARI INTERZISE

#### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ARTICOLUL 8	CIRCULATII SI ACCESE
ARTICOLUL 9	STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ARTICOLUL 13	SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 14	IMPREJMUIRI

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

#### **NOTA:**

In cadrul U.T.R., exista zone cu restrictii de construire, marcate pe plansa:

- restrictie de constructie determinata de norme sanitare
- conform ORDIN Nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, Emitent: Ministerul Sanatatii
- restrictie temporara de constructie pana la obtinere aviz pentru
- zona protectie retele electrice - conform CONDIȚII DE PROTECȚIE a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților (ANEXA 1 la RLU)
- zona protectie monument - conform HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art 9 RGU.

- zona protectie cale ferata - conform HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art 20 RGU si Ordonanta de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, art 29 - 33

- restrictie temporara de constructie pana la elaborare PUZ.

## **TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE**

### **I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN**

#### **C - ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE**

##### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Aceasta zona este alcatuita din cladiri de cult, cladiri publice si cladiri rezidentiale, unele cu valoare arhitecturala, adapostind acum diferite alte functiuni. Toate acestea sunt insotite de cladiri fara valoare arhitecturala dar si de unele cladiri parazitare. Din pacate, in zona centrala este prezenta si o intreprindere productiva, dar care nu prezinta nocivitati. Potentialul de dezvoltare a acestei zone in ceea ce priveste diversificarea si extinderea functiunilor prin reabilitare, reconstructie integrala sau partiala a unor insule si prin conversie functionala este cu totul deosebit, avand sansa de a se inscrie astfel in zona centrala ca o entitate bine definita si coerenta.

##### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei pentru functiuni publice, administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale
- in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni care permit accesul liber al locuitorilor
- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
  - sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
  - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
  - servicii financiar-bancare si de asigurari;
  - unele insertii de institutii si servicii publice compatibile cu caracterul de zona centrala;
  - biblioteca-mediateca;
  - releu infostructura, posta si telecomunicatii;
  - activitati asociative diverse;
  - hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
  - centre de expozitii, galerii;
  - servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
  - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
  - centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;

- casino, dancing, cinema;
- centre de recreere, loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- spatii pentru invatamant
- spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir
- mici unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar;
- se admit functiuni publice si de interes general

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii privind noile functiuni:
  - (1) - functiunea sa fie compatibila cu caracterul si prestigiul zonei centrale;
  - (2) - functiunea existenta sau nou propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze solutiile de eliminare a oricarei surse potientiale de incomodare sau poluare;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia asigurarii conditiilor de compatibilitate ca functionare si aspect cu zona centrala.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE - se interzic urmatoarele utilizari:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- pentru noi institutii si servicii publice, in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim constructibil este de **350 mp.** cu un front la strada de minim **15.0 metri** in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim **8.0 metri** in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumparare cu exercitarea dreptului de preemtiune sau de expropriere de catre administratia publica;
- de regula se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub **150 mp.** care, pentru a deveni constructibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente;
- pentru functiuni de interes general si locuinte se considera constructibile parcelele avand minim **200 m.** si un front la strada de minim **8.0 m.** in cazul constructiilor insiruite intre doua calcane laterale sau de minim **12.0 m.** in cazul constructiilor izolate sau cuplate;
- se admite delimitarea terenurilor aferente blocurilor sau grupurilor de blocuri;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor
- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de de retragere fata de aliniament la o distanta de cel putin **4.0** metri; in cazul situatiei incerte se va favoriza regimul de retragere a cladirilor fata de aliniament cu minim **4.0** metri.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **2.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata functiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **3.00** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **3.0** metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;
- cladirile izolate de pe aceeaasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de **3.0** metri;
- distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire se va face prin intrari noi deschise pe fatada

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in

cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim **250** metri.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este **P + 3** cu unele accente justificate obligatoriu printr-un control al perspectivelor directe dinspre zona drumurilor principale
- inaltimea maxima admisibila este determinata de respectarea in planul aliniamentului a unei inaltime la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de **4,0** m.;
- inaltimea maxima admisibila este **P + 2** pe strazile avand distanta dintre aliniamente de minim **10** metri

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

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un proiect de specialitate, avizat conform legii;
- acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea calcanele vizibile din circulatiile publice

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulat;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;
- de regula, toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinerelor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un

gard viu; - imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = **80%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp.ADC / mp. teren)**

- CUT maxim = **2.0**

### **E – ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE DISPERSATE IN TERITORIU**

#### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor

Intrucat se intreveade ca, in viitorul apropiat, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze studii avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor ( persoane fizice sau juridice);
- (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
- (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
- (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
- (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (6) diminuarea insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;

#### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se vor respecta normele de asigurare a bunei functionari specifice fiecarui tip de echipament

- la dispensarele, cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor

- pentru cresele si gradinitele situate la parterul blocurilor de locuit sau in alte cladiri se va prevedea o suprafata de minim **100** mp. in utilizare exclusiva, ingradita si amenajata conform necesitatilor.



### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor care sunt sedii de circumscriptii electorale.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si Regulamentului General de Urbanism  
- parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim **10.0** metri  
- daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de **6.0** metri;  
- in cazul in care buna functionare a echipamentului nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din UTR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism;  
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **6.0** metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu situate adiacent circulatiilor publice.

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- conform functiunii specifice sau regimului de inaltime al zonei adiacente

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

**ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,  
- parcajele vor fi inverzite cu un arbore la **4** masini si inconjurate cu gard viu de **1,20** m. inaltime.

**ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30** metri avand inaltimea totala de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20** m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

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

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament.

**F : ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Zona se compune dintr-o unica unitate functionala care contine lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte.

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- lacasuri de cult;  
- servicii pentru culte;  
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;  
- activitati complementare pentru bisericile parohiale pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in locuinte (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzice utilizarea partiala a terenului si cladirilor lacaselor de cult in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- parcela este construabila numai daca are acces direct dintr-o strada publica;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** metri de la aliniament;  
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitatile complementare vor respecta regulamentul de pe unitatile de referinta adiacente.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **5.0** metri de la limitele laterale si posterioare ale parcelelor;  
- celelalte lacasuri de cult ca si oricare dintre activitatile complementare pot fi dispuse in regim de construire continuu sau discontinuu, respectand o retragere de la limita laterala a proprietatii de cel putin jumatate din inaltimea la cornise a volumului dominant dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul invecinarii cu o cladire retrasa de la limita parcelei  
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea volumului principal dar nu cu mai putin de **5.0** metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3.0** metri; distanta se poate reduce la **2.0 metri** numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- vor fi asigurate parcajele necesare in afara circulatiilor publice.

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea cladirilor de cult nu se limiteaza.

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

- aspectul cladirilor va exprima functiunea,

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- conform normelor in vigoare

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim **40%** cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0.30 metri** avand inaltimea totala de maxim **2.20 m.** si minim **1.80 m.** dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim **2.20 m.** si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

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

- conform caracteristicilor specifice fiecarui cult.

#### **Mis - SUBZONA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE**

Cod VN-II-m-B-06511 – Biserica de lemn “SF VOIEVOZI” an 1879, sat Gugesti  
Cod VN-IV-m-B-06623 – “Monumentul Eroilor” (1916-1918) an 1930, sat Gugesti

### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Subzona, se situeaza in cea mai mare parte in interiorul limitelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, suprapunandu-se atat peste nucleul istoric al Satului Vechi cat si peste zone a caror valoare este rezultata din calitatile arhitectural-urbanistice ale fondului construit apartinand unor diferite etape dar conservand amprentele unei lungi evolutii istorice. Toate acestea sunt insotite de cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere dar si de unele cladiri parazitare.

Orice interventie in zona protejata necesita avize de specialitate conform legii. In vederea autorizarii sunt necesare justificari suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice interventie asupra cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, asupra celor cu valoare arhitecturala sau de acompaniere ambientala, ca si pentru amplasarea, configurarea volumetriei si pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari exterioare sau pentru demolarea unor constructii parazitare; toate acestea vor fi ilustrate in relatie cu monumentele istorice si cu cladirile cu valoare arhitecturala si ambientala existente in imediata vecinatate, in raza de **100 m.** si in zona de co-vizibilitate.

### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- pentru orice schimbare de destinatie din zona protejata a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;
- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreaza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim **100** metri de institutiile publice si lacasele de cult;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor
- se considera construibile parcelele avand minim **200** m. si un front la strada de minim **8.0** m. in cazul constructiilor insiruite intre doua calcane laterale sau de minim **12.0** m. in cazul constructiilor izolate sau cuplate;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- constructiile se vor amplasa cu o retragere minima de la aliniament de **4.0** m.;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- noua cladire se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.Z.. care se va aviza conform legii;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.0** metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- nu se admite parcare a autovehiculelor in curtile cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura
- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor care nu sunt monumente de arhitectura numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- in toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele situate in limita distantei de **100** metri ;
- in vecinatatea imediata a monumentelor de arhitectura este obligatorie alinierea corniselor.

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

- ori ce interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de **100** metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor
- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; - imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- **POT maxim** = 40%

**ARTICOLUL 16** - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp.ADC / mp. teren)

- **CUT maxim** = 0.80

## L - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L 1 - subzona locuintelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola , cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, avand inaltimea maxima P+1

L 2 – subzona locuintelor colective mici sau mici si medii cu P+1 – P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale

L 1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA , CU REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SAU IZOLAT, SITUATE PE TEREN NORMAL, AVAND INALTIMEA MAXIMA P+1

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

---

Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:

- cu toate ca actuala densitate si utilizare a terenului sunt incompatibile cu modul de locuire urbana care presupune echiparea edilitara a locuintelor si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie, acest tip de locuire se mentine in mod limitat si provizoriu deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subzistenta pentru cateva mii de locuitori.

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, cu P , P+1, 2 niveluri.
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **35%**;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente,
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru productie, agricola
- se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0** metri .

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

**L 1a + L 1b** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **250** mp. si un front la strada de minim **12.0** m;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0** m.
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile vor fi dispuse numai izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- se interzice circulatia animalelor pe traseele tramei majore de circulatie;
- se vor crea drumuri "de camp" prin fundurile de lot care pot ramane in proprietate privata.



#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (echivalent P+1)  
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **5.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;  
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).

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

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;  
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;  
- de regula, toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;  
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;  
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**L 1a - POT maxim = 35 %**

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

- **CUT maxim pentru inaltimi P = 0.4 mp.ADC/mp.teren**  
- **CUT maxim pentru inaltimi P+1= 0.8 mp.ADC/mp.teren**

**L 2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI SAU MICI SI MEDII CU P+1 – P+4  
NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze studii avand urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor ( persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;

- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
- (5) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

- (1) - operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici;
- (2) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim **30%** in orice operatiune de construire a locuintelor.

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte indiferent de forma de proprietate;
- dotari compatibile cu functiunea de locuire
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- dispensarele sau cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai in limitele unei raze de servire de **250 metri.**
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului/portarului angajat permanent.
- se admit spatii sau conversii functionale compatibile cu caracterul zonei pentru functiuni publice, administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
- se interzic urmatoarele lucrari:
  - ~ activitati productive;
  - ~ constructii provizorii de orice natura;
  - ~ depozitare en gros sau mic-gros;
  - ~ depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - ~ lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;

~ ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

---

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

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;  
- cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;  
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de **5.0** metri.  
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehicolelor va fi asigurata in afara spatiilor publice;

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;

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

- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp.
- terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin **50%** din suprafata totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de **5000** mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim **10%** sa fie destinate folosintei in comun

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **2.20** m. si minim **1.80** din care soclu opac de circa **0.30** m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de **2.20** metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- POT maxim P+3, 4 etaje = **35%**

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

- CUT maxim P+3, 4 etaje = **1.75**

#### **A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE**

A 1 - Subzona de activitati agro-industriale

A 2 - Subzona unitatilor predominant industriale

A 3 - Unitati industriale mici si mijlocii productive si de servicii, dispersate

### **SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Pentru toate subzonele sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona)

- Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor,
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii poluarii actuale,

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii
- In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei **A** sunt permise in mod exceptional cabinete medicale

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzice amplasarea locuintelor
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul Art.2

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

---

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

**A1 – A2** - Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **20,0** metri si o suprafata minima de **800** mp. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive.

Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare ( prin schimb, instrainare etc. )

**A3** - in absenta unor norme specifice si in functie de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de **350** mp. cu un front la strada de minim **12.0** metri

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0** metri;

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **3.0** metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

- In toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri.

- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât jumătatea înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **4,0** metri.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere , legal instituita , dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, terenul poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in unitatile de referinta inconjuratoare, exceptand cazul unor necesitati tehnologice, obligatorii
- Inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente
- In culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

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

- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30 m.**, vor fi dublate cu gard viu.
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

Conform PUZ, dar nu peste **60%**

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca **4.5 mc/mp teren**

## **V - ZONA SPATIILOR PLANTATE**

V 1 - Parcuri, scuaruri in ansambluri rezidentiale si fasii plantate publice

V 3 - Complexe si baze sportive

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- pentru noile complexe si baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.
- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
  - spatii plantate
  - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
  - mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
  - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 100 mp.
  - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite sau acoperite
  - sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995
- Suporturile pentru reclame sunt permise In spatiile verzi de aliniament, cu conditia de a nu optura imagini de perspectiva asupra unor obiecte de arhitectura sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de retele de transport a energiei electrice

### **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;  
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim **250** metri.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **T - ZONA TRANSPORTURILOR**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

- Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de drumurile judetene DJ 204 M, DJ 204F, DJ 205B si DJ 202.D care asigura legaturile carosabile intre localitatile componente si localitatile comunelor invecinate.  
- Linia de cale ferata care strabate judetul de la sud la nord si care face parte din magistrala V Bucuresti - Ploiesti - Buzau - Focsani - Bacau- Pascani - Suceava – Vicsani  
T 1 - Subzona transporturilor rutiere  
T 2 - Zona transporturilor pe cale ferata

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**T 1** - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;

**T 1** - servicii pentru transportatorii in tranzit : moteluri, resaurante, loisir;



- T 2** - instalatii, constructii si depozite necesare functiunii serviciilor feroviare;  
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;  
- lucrari de terasamente necesare functional;  
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**T2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**T2** - conform studiilor de specialitate.

**T2** - In zona de protectie a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- c) efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

**T2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**T 1** - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **8.0** metri pe strazi de categoria III

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**T 1** - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **3.0** metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;

- intoate cazurile se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**T 1**- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**T 1** - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**T 1**- inaltimea cladirilor nu va depasi **7.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;  
**T 2** - conform studiilor de specialitate.

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

- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;  
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**T 1** - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii  
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;  
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**  
**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**T 1** - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30 m.**, vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20 m** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;  
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;  
**T 2** - conform studiilor de specialitate.

#### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**T 1** - POT maxim = **50%**  
**T 2** - conform studiilor de specialitate

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

**T 1** - CUT volumetric maxim = **15 mc./mp. teren**  
**T 2** - conform studiilor de specialitate

#### **G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala  
G 2 - subzona cimitirelor

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**G 1** - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

**G 2** - cimitire

- capele
- spatii pentru administratie

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**G 2** - in cimitire sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**G 1** - pentru incintele situate in apropierea zonelor rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

## SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

---

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

- fara obiect -

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile noi vor retrage de la aliniament in zonele rezidentiale la distanta de minim **4.0** metri.

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **3,0** metri;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **3.0** metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea cladirilor nu va depasi 6.0 metri cu exceptia cladirilor pentru cult, a instalatiilor si a cosurilor;

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

- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;  
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**G 1** - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;  
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

**G 2** - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

**G 1** - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.30 m.**, vor fi dublate cu gard viu;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

**G 2** - imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de maxim **2.20** metri.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- POT maxim = **50%**

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

- CUT maxim = **1.0 mp.ADC/mp.teren**

### **R – ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE**

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

---

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore

### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**R** – nu este cazul.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- orice utilizari de tipul functiuni de locuit, servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert, functiuni incompatibile cu activitati care prezinta risc tehnologic

## **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D. cu localizari recomandate in zona de extravilan

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim **4.0** metri

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **3,0** metri.

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **3.0** metri sau conform normelor tehnice specifice.

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;  
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand **1,20** metri inaltime si plantarii cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor;

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

- volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare , inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica , vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

## **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

**R - POT maxim = 50%**

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

**R – C.U.T. maxim = 1.0 mp.ADC / mp. teren**

## **II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN**

**Ext.A** - Zona cuprinde albiile raurilor si paraurilor din zona

**Ext.H - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.**

**Ext.Ag – TERENURILE AGRICOLE** din extravilan

**Ext.C - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE.**

## **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

**Ext.A** - Zona cuprinde albiile raurilor si paraurilor din zona

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- utilizare pentru activitati sportive si de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc.
- malurile pot fi reamenajate, modificate (largite), si adaptate activitatilor de agrement.
- interventii posibile In scopul ridicarii calitatii peisajului: reamenajari de maluri, largiri sau îngustari ale oglinzii de apa, crearea de poduri, pasarele, etc.
- lucrari de combatere a sau prevenire a actiunilor distructive a apelor.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Reamenajarile malurilor, modificarea formei oglinzii de apa se pot face cu conditia respectarii tuturor masurilor legate de prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Se interzice deversarea apelor uzate neepurate provenite de la agentii economici sau locuinte.

## **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

---

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

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

**Ext.Ag – TERENURILE AGRICOLE** din extravilan cuprind:

- suprafete arabile, vii, livezi, pasuni si fanete.

- autorizarea executarii constructiilor se face conf. art. 3 R.G.U.

**Ext.H - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel In albiile minore ale cursurilor de apa (articolul 7 R.G.U.).

- **Utilizari permise:**

- Captari de apa
- Lucrari pentru prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.
- Lucrari specifice pentru pescaria existenta.

- **Utilizari permise cu conditii:**

- Lucrari de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare Impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, avand avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente In gospodaria apelor.

- **Utilizari interzise:**

Orice fel de constructie In zonele de protectie severa a captarilor de apa.

### **Ext.C - TERENURI OCUPATE DE CAI DE COMUNICATIE.**

- Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice si infrastructura feroviara In extravilan se vor respecta conform art.18 din R.G.U

- **Utilizari permise:**

- Cai de comunicatie rutiera
- Cai de comunicatie feroviara
- Constructii si amenajari specifice activitatilor feroviare.
- Lucrari pentru protectia Impotriva poluarii
- Spatii verzi
- Orice constructie sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice si de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

- **Utilizari admise cu conditii:**

- Toate constructiile si amenajarile amplasate In zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor ecologice de constructii si exploatare.

Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice sau cai ferate In conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

Autorizatia de construire pentru orice constructie sau amenajare permisa In zonele de protectie ale cailor rutiere si feroviare existente si propuse se va acorda cu conditia obtinerii prealabile a avizului D.R.D.P., respectiv Regionalei CFR GALATI.

- **Utilizari interzise.**

- Orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare Impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise In zonele de siguranta si protectie a drumurilor sau cailor ferate.



**ANEXE LA REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

**EXTRASE CU VALABILITATE IN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL, COM GUGESTI, JUD VRANCEA**

ANEXA Nr. 1  
la regulament

**AMPLASAREA**  
**constructiilor, In functie de destinatia acestora, In cadrul localitatii**

**1.1. - Constructii administrative**

1.1.10. - Sedii de primarii

Amplasament: comune, In zona centrala

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

- filiale

Amplasament:resedinte de comuna, In zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.1.12. - Sedii de syndicate, culte, fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri etc.

Amplasament: resedinte de comuna, In zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: resedinte de comuna, In zona centrala, pe principalele artere de circulatie sau In zone de interes.

**1.2. - Constructii financiar-bancare**

1.2.2. - Sedii de banci - filiale

Amplasament: In zona centrala sau pe principalele artere de circulatie

1.2.3. - Sedii de societati de asigurari (de bunuri, de persoane), burse de valori si marfuri

Amplasament: In zona centrala/de interes.

**1.3. - Constructii comerciale**

1.3.1. - Comert nealimentar

Amplasament: In zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: In zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea In vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: In zona centrala/zona rezidentiala/centrul de cartier

- se va evita amplasarea In vecinatatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. - Piata agroalimentara

Amplasament: In zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala

1.3.5. - Comert alimentar

Amplasament: In zona de interes comercial

- se va evita amplasarea In zonele puternic poluate

#### 1.3.6. - Alimentatie publica

Amplasament: In zonele rezidentiale sau de interes comercial, In zonele turistice si de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuintelor numai In conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului si zgomotului

#### 1.3.7. - Servicii

Amplasament: In zona centrala, comerciala, rezidentiala sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante In zona de locuit

- se interzice amplasarea In zone industriale pentru alte servicii decat cele industriale

#### 1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimica, posturile trafo si zonele de afluenta a publicului.

### 1.4. - Constructii de cult

#### 1.4.1. - Lacase de cult

Amplasament: alaturarea de lacase de cult noi In incinta sau In vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

#### 1.4.2. - Manastiri

#### 1.4.3. - Schituri

Amplasament: In afara localitatilor

#### 1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localitatii

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### 1.5. - Constructii de cultura

#### 1.5.1. - Expozitii

#### 1.5.2. - Muzee

#### 1.5.3. - Biblioteci

#### 1.5.4. - Cluburi

#### 1.5.5. - Sali de reuniune

#### 1.5.6. - Cazinouri

#### 1.5.7. - Case de cultura

#### 1.5.8. - Centre si complexe culturale

#### 1.5.9. - Cinematografe

#### 1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de pupusi

#### 1.5.11. - Sali polivalente

Amplasament: In zona destinata dotarilor pentru cultura, educatie sau In zona verde

- este posibila amplasarea In zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement

- se va evita amplasarea In vecinatatea unitatilor poluante

#### 1.5.12. - Circ

Amplasament: In zona de agrement/zona verde.

### 1.6. - Constructii de Invatamant

#### 1.6.1. - Invatamant prescolar (gradinite)

Amplasament: In zonele rezidentiale, distanta maxima de parcurs 500 m

#### 1.6.2. - scoli primare

#### 1.6.3. - scoli gimnaziale

#### 1.6.4. - Licee

#### 1.6.5. - scoli postliceale

1.6.6. - scoli profesionale

Amplasament: In zonele si cartierele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000 m

1.6.7. - Invatamant superior

Amplasament: In functie de conditiile si exigentele profilului de Invatamant.

**1.7. - Constructii de sanatate**

1.7.2. - Spital general (comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgenta, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: In zona destinata dotarilor pentru sanatate, In functie de profilul spitalului  
- se interzice amplasarea In vecinatatea surselor de poluare (industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperari functionale, centre psihiatrice)

Amplasament: In zone extraorasenesti, In zone In care formele de relief si vegetatia permit crearea de zone verzi (parcuri, gradini etc.)

- se interzice amplasarea In vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultatii/zi]

Amplasament: independent sau In cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscriptii independente sau cuplate cu stationar, casa de nasteri, farmacie)

Amplasament: independent sau In cadrul unor constructii pentru sanatate/locuinte

- se interzice amplasarea In vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii)

Amplasament: In cadrul unor constructii pentru sanatate sau independent, In functie de profilul unitatii

1.7.9. - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 , n grupe)

Amplasament: In cadrul unor constructii publice/locuinte

- se interzice amplasarea In vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomanda amplasarea In zone de relief si cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagan de copii

Amplasament: In general In zone extraorasenesti

- se interzice amplasarea In vecinatatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

**1.8. - Constructii si amenajari sportive**

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: In zone verzi, nepoluante, si pe cat posibil In vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa

1.8.4. - Sali de competitii sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferinta In zonele rezidentiale sau In vecinatatea complexurilor sportive si de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicarii

Amplasament: In zone nepoluate, bogat plantate, si pe cat posibil In vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

### **1.9. - Constructii de agrement**

1.9.1. - Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: In cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele In vecinatatea surselor de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scururi

Amplasament: se vor evita amplasamentele In vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibratii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

### **1.10. - Constructii de turism**

1.10.1. - Hotel \*\_\*\*\*\*\*

1.10.2. - Hotel-apartament \*\_\*\*\*\*\*

1.10.3. - Motel \*\_\*\*

1.10.4. - Vile \*\*\_\*\*\*\*\*

Amplasament: In zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa si In vecinatatea altor dotari turistice

- se vor evita amplasamentele In vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Bungalouri \*\_\*\*\*

Amplasament: In perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria \*\_\*\*\*

Amplasament: In zone montane, rezervatii naturale, In apropierea statiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri \*\_\*\*\*\*

1.10.8. - Sate de vacanta \*\*\_\*\*\*

Amplasament: In locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune In pericol securitatea turistilor (linii de Inalta tensiune, terenuri sub nivelul marii, zone inundabile).

### **1.11. - Constructii de locuinte**

Amplasament: se vor evita amplasamentele In vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

## **PROCENTUL de ocupare a terenurilor**

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste In functie de destinatia zonei In care urmeaza sa fie amplasata constructia si de conditiile de amplasare In cadrul terenului, dupa cum urmeaza:

### **2.1. - Destinatia zonei In care urmeaza sa fie amplasata constructia:**

- 2.1.1. - Zone centrale - 80%
- 2.1.2. - Zone comerciale - 85%
- 2.1.3. - Zone mixte - 70%
- 2.1.4. - Zone rurale - 30%
- 2.1.5. - Zone rezidentiale
- 2.1.5. - zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%
- 2.1.5. - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- 2.1.5. - zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) - 40%
- 2.1.6. - Zone industriale - pentru cele existente
  - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului
  - pentru cele propuse
  - procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin studiu de fezabilitate
- 2.1.7. - Zone de recreere
  - nu este prevazut un grad maxim de ocupare a terenului.

### **2.2. - Conditii de amplasare In cadrul terenului**

2.2.1. - Constructii de cultura si alte constructii ce cuprind sali de reuniuni  
Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, avand un numar de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spatiu amenajat, exterior constructiei, cu o suprafata de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, In afara spatiului destinat circulatiei publice. La aceasta se va adauga suprafata necesara spatiilor verzi si plantatiilor, dimensionata conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

#### 2.2.2. - Constructii de Invatamant

Amplasament organizat In patru zone, dimensionate In functie de capacitatea unitatii de Invatamant, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructie;
- zona curtii de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalatiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru Invatamantul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 m<sup>2</sup>/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 25% teren ocupat de constructii
- 75% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

#### 2.2.3. - Constructii de sanatate

Amplasament organizat In trei zone, dimensionate In functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de constructii;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protectie.

Capacitatea constructiilor cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabileste pe baza populatiei arondate pentru care se acorda In medie 7,5 consultatii pe an de locuitor, pentru un numar de 280 de zile lucratoare.

Suprafata minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 m<sup>2</sup>/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte Imprejmuite la cladirile independente.

Pentru constructiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafata de minimum 25 m<sup>2</sup>/copil pentru crese si de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru cresele speciale organizate In patru zone:

- zona ocupata de constructii;
- zona ocupata de spatii de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spatiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru constructii va fi de 20%.

#### 2.2.4. - Constructii si amenajari sportive

Pentru constructiile si amenajarile sportive cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea In trei zone functionale, dimensionate conform capacitatii constructiei:

- zona pentru constructii;
- zona pentru spatii verzi;
- zona pentru alei, drumuri si parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru constructii si amenajari sportive;
- 20% pentru alei, drumuri si parcaje;
- 30% pentru spatii verzi.

2.2.5. - Constructiile si amenajarile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 si 1.11 vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei In care urmeaza sa fie amplasate.

## **ORIENTAREA** **constructiilor fata de punctele cardinale**

### **3.1. - Constructii administrative si financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

### **3.2. - Constructii comerciale**

Pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

### **3.3. - Constructii de cult**

Conditii de orientare sunt date de specificul cultului.

### **3.4. - Constructii de cultura**

3.4.1. - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 si 1.5.8 vor avea spatiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde incadrarea in zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fatada vor evita insorirea.

3.4.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

### **3.5. - Constructii de invatamant**

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latimea lunga orientata nord-sud.

### **3.6. - Constructii de sanatate**

3.6.1. - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. - Constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare si servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, crese speciale si leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### **3.7. - Constructii si amenajari sportive**

Vor fi luate masuri de protectie Impotriva Insoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, In cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competitii;
- plantatii de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si Inaltime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, In scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la peretii vitrati orientati sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

Terenurile de sport In aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite si acoperite (Inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud, tintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientata nord, nord-est.

### **3.8. - Constructii de agrement**

Salile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### **3.9. - Constructii de turism**

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

### **3.10. - Constructiile de locuinte**

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.



## **ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

### **4.1. - Constructii administrative**

4.1.1. - Constructiile administrative cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza:
  - accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii;
  - accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Constructiile administrative cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cu accese carosabile, conform destinatiei si capacitatii acestora, avandu-se In vedere separarea de circulatia publica.

### **4.2. - Constructii financiar-bancare**

4.2.1. - Pentru toate categoriile de cladiri financiar-bancare vor fi prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a, dupa caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

### **4.3. - Constructii comerciale**

4.3.1. - Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

4.3.2. - In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje In interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

### **4.4. - Constructii de cult**

Pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, In legatura cu reseaua de circulatie majora.

### **4.5. - Constructii de cultura**

4.5.1. - Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal si aprovizionare.

4.5.2. - In functie de destinatia constructiei sau a amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile In interiorul amplasamentului si parcajele aferente, In cazul In care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare In interiorul amplasamentului, In cazul In care accesul se realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

#### **4.6. - Constructii de Invatamant**

4.6.1. - Pentru toate categoriile de constructii de Invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport In comun.

4.6.2. - Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari In caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

#### **4.7. - Constructii de sanatate**

4.7.1. - Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu reseaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legatura cu reseaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand In domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

#### **4.8. - Constructii si amenajari sportive**

4.8.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de Intretinere.

4.8.2. - In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona In functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
- alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
- alei carosabile de serviciu si Intretinere de minimum 6 m latime.

#### **4.9. - Constructii si amenajari de agrement**

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de Intretinere.

#### **4.10. - Constructii de turism**

4.10.1. - Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de Intretinere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o latime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de Intoarcere.

4.10.3. - Numarul acceselor si conformarea lor se vor face In functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

#### **4.11. - Constructii de locuinte**

4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile In interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de Intoarcere;
- In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
  - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
  - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de Intoarcere la capat.

4.11.2. - Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit In comun se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
  - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
  - cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de Intoarcere la capat.

4.11.3. - Locuintele colective cu acces si lot folosit In comun vor fi prevazute cu:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje si garaje.

#### **4.12. - Toate categoriile de constructii**

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura acces pentru interventii In caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o Inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere In permanenta.

## PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, In functie de categoria localitatii In care sunt amplasate constructiile.

### 5.1. - Constructii administrative

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariatii;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.

### 5.2. - Constructii financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de constructii financiarbancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2. - In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate Impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

### 5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;

- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

### 5.4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit In functie de obiectiv, avandu-se In vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### **5.5. - Constructii culturale**

5.5.1. - Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate un loc de parcare la 50 m2 spatiu de expunere;
- pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri In sala.

### **5.6. - Constructii de Invatamant**

5.6.1. - Pentru toate categoriile de constructii de Invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru Invatamantul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adauga, In functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare.

### **5.7. - Constructii de sanatate**

5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1-1.7.7, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8-1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz In care cele pentru personal si **pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.**

### **5.8. - Constructii sportive**

5.8.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, In functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru constructii cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru constructii cuprinse In anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adauga, In functie de capacitatea constructiei, un numar de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

### **5.9. - Constructii si amenajari de agrement**

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje In functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

### **5.10. - Constructii de turism**

5.10.1. - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, In functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### **5.11. - Constructii de locuinte**

5.11.1 - Pentru constructii de locuinte, In functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit In comun;
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente In locuinte colective cu acces si lot In comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje In procent de 60-100%.

### **5.12. - Constructii industriale**

Vor fi prevazute parcaje In functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 100 m<sup>2</sup>.

**5.13. - Pentru constructii ce Inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate In considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.**

## **SPATII VERZI SI PLANTATE**

### **6.1. - Constructii administrative si financiar-bancare**

6.1.1. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului.

6.1.2. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 si 1.2 vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, minimum 10% din suprafata totala a terenului.

6.1.3. - Conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor si a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

### **6.2. - Constructii comerciale**

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, In exteriorul cladirii sau In curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

### **6.3. - Constructii de cult**

Pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate In functie de amplasarea In localitate si de conditiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

### **6.4. - Constructii culturale**

Pentru toate categoriile de constructii culturale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna, In functie de capacitatea constructiei - 10-20% din suprafata totala a terenului.

### **6.5. - Constructii de sanatate**

6.5.1. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevazute spatii verzi si plantate In interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protectie;
- parc organizat cu o suprafata de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.

6.5.2. - Pentru constructiile cuprinse In anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

### **6.6. - Constructii si amenajari sportive**

Pentru constructii si amenajari sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.

### **6.7. - Constructii de turism si agrement**

Pentru constructii de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, In functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25% din suprafata totala a terenului.

### **6.8. - Constructii de locuinte**

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, In functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

### **6.9. - Constructii industriale**

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, In functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

---