



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA VALU LUI TRAIAN
CONSILIUL LOCAL



Anexa la H.C.L. nr.279 din 24.10.2019
(Anexa la H.C.L. nr.75/18.03.2011)

REGULAMENT DE URBANISM COMUNA VALU LUI TRAIAN JUDEȚUL CONSTANTA

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: OCTOMBRIE 2019

COMUNA VALU LUI TRAIAN, JUDETUL CONSTANTA

II. REGULAMENT DE URBANISM

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe teritoriul cuprins in limitele **P.U.G. Comuna Valu lui Traian**. Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul zonei stabilite prin HCL nr. **75/2011** in interiorul teritoriului administrativ al comunei Valu lui Traian.

1.2. Intrucat, pentru terenurile situate in actualul intravilan, orice lucrari de construire sunt conditionate de elaborarea si aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale, acestea vor tine seama de prevederile regulamentului P.U.G. prin care se vor asigura atingerea obiectivelor strategice si urbanistice ale dezvoltarii de ansamblu ale comunei Valu lui Traian.

1.3. Pentru arealul definit ca fiind teritoriul intravilan al comunei Valu lui Traian, prezentul regulament devine obligatoriu, autorizatiile de construire urmand a fi eliberate direct in baza acestuia sau pe baza de P.U.D. in cazul anumitor amplasamente.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

2.1. Prezenta propunere de Regulament Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta, in vigoare si in curs de actualizare, si cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Judetului Constanta.

2.2. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit actual al comunei si care isi pastreaza si in prezent valabilitatea prin comparatie cu regulamentele actuale din diferite alte unitati administrativ-teritoriale similare.

3. CONDITII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism modifica si actualizeaza prevederile Regulamentului **Local de Urbanism (martie 2011)**.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare in continutul regulamentului.

3.3. In cazul operatiunilor urbanistice importante ca arie, volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice de Detaliu, realizate si aprobate conform legii.

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
- obiective cu destinatii semnificative pentru comuna Valu lui Traian sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala.

4.3. Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele:

- modificarea POT si/sau CUT si inaltimea maxima admisa sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale, insotite de ilustrare de arhitectura, cu avizul comisiilor si

directiilor de specialitate de la nivel **local**, precum si, in cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;

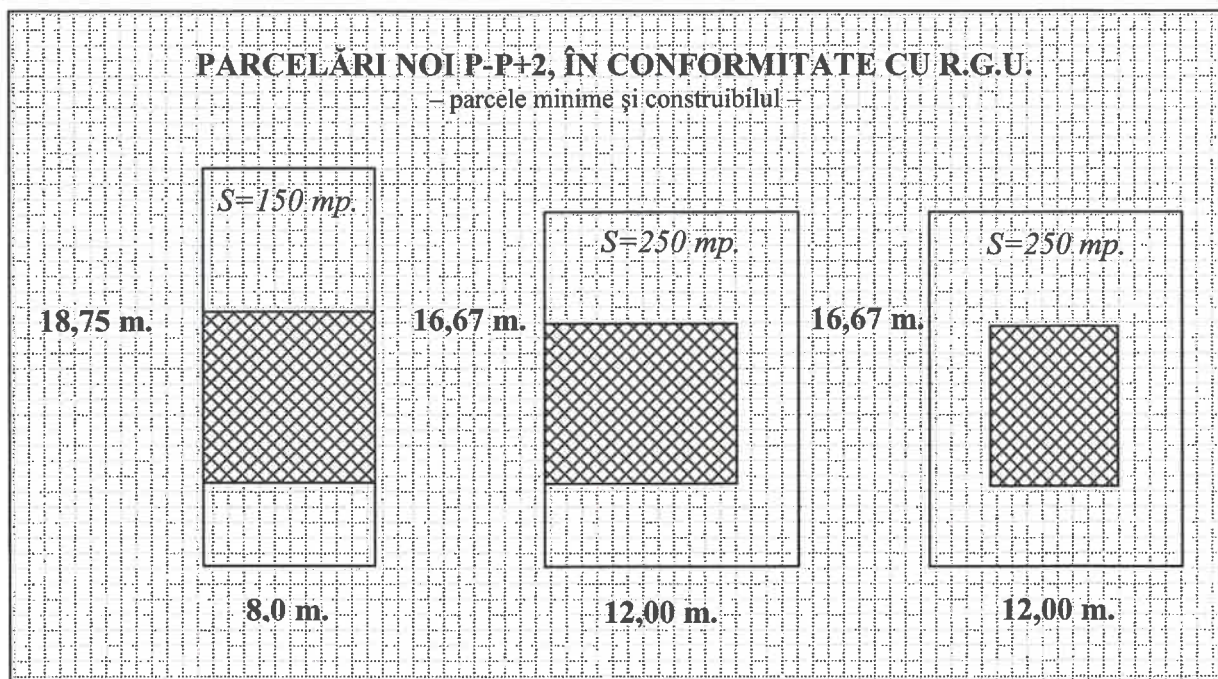
- modificarea distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu, cu avizul comisiilor si directiilor de specialitate de la nivel **local**, precum si, in cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;

4.4. In toate celelalte cazuri documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

5. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele conditii:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	insiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	insiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	250 mp	
raport intre latimea si adancimea parcelei	cel putin egal		



5.2. Parcelele cu suprafata sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

5.3. Pentru parcelele cu o suprafata intre 1.500 mp si 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 m sau cele cu raportul laturilor intre 1/3 si 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4. Pentru parcelele cu suprafata peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora si aproba documentatii P.U.Z.

5.5. Pentru elaborarea PUZ-ului pentru suprafete mai mari de 5000 mp, se recomanda realizarea unui numar de 2 (doua) loturi pentru ca suprafata pierduta pentru crearea drumurilor sa fie cat mai mica.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire;
- (3) inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga doua criterii de diferentiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea in interiorul sau in exteriorul zonei protejate din considerente istorice si arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea intr-o conditie particulara de zona protejata.

6.3. Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone si unitati teritoriale de referinta:

COMUNA VALU LUI TRAIAN	
C	Zona centrala cu functiuni complexe de importanta locala si supralocala, cu cladiri de inaltime medie, mare si continand nucleul istoric si nucleul central comercial si administrativ
M	Zona mixta continand locuinte unifamiliale si colective mici cu max P+4 niveluri, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) si echipamente publice
L	
A	Zona de locuit, cuprinzand locuinte individuale si colective mici si medii
V	Zona cu activitati productive mici si mijlocii, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) si echipamente publice
T	Zona spatiilor verzi, continand spatii publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri publice, fasii plantate publice), spatii de agrement si spatii verzi in zonele de protectie sanitara a infrastructurii tehnico-edilitare
G	Zona transporturilor
P	Zona de gospodarie comunală
	Zona de patrimoniu cultural

7. OBSERVATII

ZONA	U.T.R.	H MAX	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX
C – ZONA CENTRALA				
CA – SUBZONA CENTRALA SITUATA IN NUCLEUL ISTORIC		P+4	70%	3,0
CB – SUBZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ COMUNALĂ ȘI SUPRACOMUNALĂ, IN AFARA NUCLEULUI ISTORIC			50%	2,5
CB1 –centrul civic				
CB2 –servicii publice de importanță comunală				
M - ZONA MIXTA				
M1 – SUBZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE		P+4		
M1a–locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric			60%	1,3 – P+2 2,5 – P+4
M1b – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, plasate in spatii verzi			30%	1,0
M2– SUBZONA MIXTA LOCUINTE, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE, DEPOZITARE			60%	1,8 – P+2 3,0 – P+4
L – ZONA DE LOCUIT				
L1 – SUBZONA DE LOCUINTE MICI SITUATE IN ZONE CONSTRUITE		P+2		0,9 – P+1
L1a – locuinte in nucleul istoric			60%	1,3 – P+2
L1b – locuinte in lotizari anterioare			conform reglementari lotizare	
L2 – SUBZONA DE LOCUINTE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI			50%	1,3
A –ZONA ACTIVITATI PRODUCTIVE				
A 1– SUBZONA ACTIVITATI AGRO-ZOOTEHNICE				
A1a – terenuri arabile, vii, pasuni, livezi		-	-	-
A1b – unitati agro-zootehnice		9,0 m	45%	1,0 C.U.T. volum. 4,5
A2 – SUBZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE		12,0 m	60%	2,4
A3 – SUBZONA UNITATI PRODUCTIVE SI SERVICII				C.U.T. volum. 9.0
V – ZONA SPATII VERZI				
V1 – SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE (parcuri, gradini, fasii plantate)	cu exceptia echipamentelor tehnico-edilitare, inaltimea nu va depasi 9,0 m	constructii, circulatii, platforme 15%		0,2
V2 – SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE		conform normelor tehnice		
T –ZONA TRANSPORTURI				
T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE	cu exceptia echipamentelor tehnico-edilitare, inaltimea nu va depasi 9,0 m	50 – 80% si in conformitate cu normele tehnice		2,4 pentru constructii dispersate in incinte tehnice C.U.T. volum. 12,0 in incinte tehnice
T2 – SUBZONA TRANSPORTURI FERROVIARE				
G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA				
G1 – SUBZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI PENTRU GOSPODARIE COMUNALA	cu exceptia echipamentelor tehnico-edilitare, inaltimea nu va depasi 9,0 m	50%		1,8
G2 – SUBZONA CIMITIRE		Constructii - 1%, circulatii - 15%, plantatii – 5%		0,15
S – ZONA DESTINATIE SPECIALA				
Unitati militare, penitenciar	inaltimea nu va depasi 9,0 m	50%		1,8
P –ZONA DE PATRIMONIU CULTURAL				
P1 – SUBZONA OBIECTIV ARHEOLOGIC PROTEJAT APARTINAND PATRIMONIULUI NATIONAL	nu se admit constructii	-		-
P2 – SUBZONA DE PROTECTIE A OBIECTIVULUI DE PATRIMONIU	conform aviz M.C.C.	20%		50.2

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situatiei actuale in care au aparut doar sporadic sau inca intarzie sa isi faca simtita prezenta noi tipuri de grupari de functiuni, motiv pentru care exista un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

7.2. Totodata regulamentul tine seama de viitoarele conditionari pe care este probabil sa le impuna completarea legislatiei in domeniu - Legea Urbanismului, Legea Protectiei Ansamblurilor, Monumentelor si Siturilor Istorice, etc.

8. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

8.1. In cazul transformarii destinatiei unei parti sau a cladirii in alte functiuni se supune autorizarii privind schimbarea de destinatie.

8.2. Cadrul juridic unitar pentru desfasurarea si autorizarea activitatii de publicitate stradala, in Comuna Valu lui Traian conform H.C.L. nr.245/17.09.2013.

8.2.1. Definitii si clasificari

8.2.1.1. Definirea termenilor utilizati:

Publicitate – orice forma de prezentare a unei activitati comerciale, industriale, artizanale sau liber – profesioniste avand ca scop promovarea vanzarii de bunuri si servicii, de drepturi si obligatii (legea nr.148/2000- privind publicitatea)

Promovare -ansamblul de activitati si mijloace folosite pentru a crea un avantaj de piata

Firma – reprezinta constructia provizorie pe care se poate inscriptiona numele, denumirea comerciala, obiectul de activitate sau alte texte specifice, sub care o persoana fizica sau juridica isi exercita activitatea

Sistem publicitar – structura (poate fi o constructie provizorie sau o confectione dintr-un material nealterabil) ce serveste drept suport pentru mesajele publicitare

Reclama – activitatea cu rol de a atentiona sau a convinge publicul de calitatea unui serviciu, produs sau idee

Panou publicitar- structura (constructie provizorie) folosita pentru afisarea unui mesaj publicitar

Publicitate temporara – publicitatea realizata cu ocazia unor evenimente, manifestatii culturale sau sportive, precum si pentru actiuni de promovare produse sau activitati

8.2.1.2. Constructiile provizorii folosite ca sisteme publicitare pot fi clasificate astfel:

- functie de tipul acestora:
 - firme;
 - panouri de afisaj;
 - corpuri de afisaj;
 - panouri informative sau pentru punerea in valoare a unor zone din oras;
 - alte mijloace de reclame.
- functie de modul de amplasare:
 - pe baza autorizatiei de construire;
 - pe baza acordului pentru publicitate temporara.
- functie de proprietatea asupra amplasamentului:
 - proprietate privata - persoane fizice/persoane juridice;
 - proprietate publica/privata a comunei -Consiliul Local Valu lui Traian.

8.2.1.3. Conditii de amplasare a sistemelor publicitare

- Firme
 - Firma se amplaseaza pe fatada imobilului, unde agentul economic isi desfasoara activitatea, in locuri special prevazute sau unde este posibil din punct de vedere arhitectural si constructiv, numai dupa obtinerea prealabila a autorizatiei de construire eliberata in conditiile legii nr. 50/1991 si cu respectarea prezentului regulament;
 - Amplasarea firmelor pe cladirile situate in Comuna Valu lui Traian;
 - In aceste zone firmele vor fi amplasate astfel:

- ✓ pe fatada imobilului, deasupra vitrinei fara a depasi latimea acesteia si nici limita de proprietate a spatiului;
- ✓ pe fatada principala in zona accesului, cu acordul proprietarului;
- ✓ perpendicular pe fatada imobilului; situatie in care acestea vor fi montate la o inaltime de 3m (de la nivelul trotuarului) si nu vor putea iesi in consola mai mult de 1m;
- ✓ pe parapet, (in cazul cladirilor prevazute cu parapet plin si continuu la balconul etajului I) deasupra vitrinei, fara a depasi inaltimea acestuia, la acelasi cota pentru toate spatiile, situate la parter, cu acordul proprietarilor;
- ✓ firme tip "Totem" inscriptionate cu denumirea comerciala sau obiectul de activitate, se pot amplasa numai in zona unde isi desfasoara solicitantul activitatea, fara a perturba activitatea altor agenti economici si numai unde profilul transversal al strazii permite circulatia fluanta atat pietonal cat si rutier; cu plata taxei de afisaj aferente.

➤ Reclame; publicitate

- In conditiile prezentului regulament activitatea de publicitate stradala in Comuna Valu lui Traian se poate desfasura atat pe domeniu public cat si pe domeniul privat, in baza acelorasi reguli de amplasare;
- Aceasta activitate poate fi desfasurata numai de catre operatorii de publicitate, persoane juridice care au ca activitate principala unica inregistrata la registrul comertului – cod CAEN 7311 - activitati ale agentilor de publicitate.

❖ Publicitatea pe domeniul public:

- ✓ Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public sau privat al Comunei Valu lui Traian se face, prin organizarea de licitatii potrivit reglementarilor legale in vigoare;
- ✓ Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public va respecta urmatoarele conditii:
 - pe arterele principale in cartiere se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:
 - tip city light;
 - tip backlit – dimensiuni max. de 4x3 m;
 - coloane publicitare.
 - la intrari/iesiri comuna se pot amplasa panouri pe suport propriu:
 - tip unipol cu structura de rezistenta alcatuita dintr-un singur stalp de sustinere din teava metalica – dimensiuni max. 14x4x3 m.
- Se pot amplasa si sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca si dimensiuni, de o calitate superioara acestora (derulabile, trivision, led display, cu leduri, cu sisteme de afisaj purtatoare de informatii de interes general – data, temperatura, etc.);
- Operatorii de publicitate sunt obligati sa asigure intretinerea si repararea sistemelor publicitare pe perioada derularii contractelor. Materialele din care se vor executa aceste sisteme vor fi de buna calitate, rezistente la intemperii si vor avea un aspect estetic, care nu va afecta imaginea urbana a zonei in care se amplaseaza;
- La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligatia sa aduca amplasamentul la starea initiala, inclusiv inierbare sau asfaltare;
- In situatia in care panourile se vor amplasa in zone amenajate/neamenajate ca spatii verzi, dar cu posibilitatea de a amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de intretinere a spatiilor, conditiile pe care le implica obligatia de intretinere a panourilor (curatare, schimbare postere, etc.).

❖ Publicitate pe domeniul privat (la sol sau pe cladiri)

- Amplasarea sistemelor publicitare se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanele, fatadele, terasele sau acoperisurile cladirilor proprietate privata, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atat ele cat si sistemele lor de prindere, astfel incat sa nu constituie o sursa de accidente in zona si sa nu afecteze structura de rezistenta si functionarea optima a cladirilor;
- Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe cladiri) vor fi obligatoriu

luminoase. Culorile folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizarilor rutiere, iar ca suprafata nu vor depasi suprafata peretilor pe care se amplaseaza;

- In localitate, panourile publicitare, la sol, se amplaseaza astfel:
 - ✓ la distanta de minim 4 m fata de marginea imbracamintii rutiere – in cazul in care nu exista trotuar;
 - ✓ la distanta de minim 1 m fata de limita dinspre drum a spatiului verde de pe trotuar, fara a impiedica circulatia pietonilor;
 - ✓ la distanta de minim 25 m unul fata de celalalt.
 - Sistemele publicitare amplasate pe acoperisurile terasa ale cladirilor multietajate, nu vor depasi inaltimea de 3.00 m (la cladirile care au inaltimea de pana la 15.00 m) si vor fi de maximum 1/5 din inaltimea cladirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la cladirile mai inalte de 15.00m);
 - In cazul cladirilor asupra carora se efectueaza interventii autorizate, se accepta montarea plasei de protectie pentru evitarea accidentelor in zona. In aceasta situatie se pot amplasa/inscripiona reclame publicitare pe aceasta plasa, daca reclama are legatura cu firma care executa lucrarile, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea interventiilor, cu obligativitatea achitarii taxei anuale de afisaj;
 - Eliberarea autorizatiilor pentru amplasarea reclamelor la sol se va face cu existenta dovezii ca se respecta normele privind circulatia rutiera - aviz Politia Locala Comuna Valu lui Traian;
 - Operatorii de publicitate au obligatia de a afisa in mod vizibil, pe panou de regula, in coltul din stanga jos, elemente de identificare (operatorul de publicitate, numarul autorizatiei de construire);
 - Operatorii de publicitate au obligatia de a comunica Primariei Comunei Valu lui Traian grafica si continutul fiecarui material publicitar care urmeaza sa fie expus, prealabil expunerii;
 - Este interzisa afisarea unor reclame care incalca normele minime ale moralei sau bunului simt sau care sunt contrare unor reglementari legale, in vigoare. Primaria Comunei Valu lui Traian isi rezerva dreptul desfiintarii acestora, pe cheltuiala proprietarilor mijloacelor de publicitate;
 - Amplasarea unui panou langa o proprietate privata (adiacent acesteia) se va face fara a afecta vecinatatile (cu respectarea prevederilor codului civil privind distantele minime, vederi, etc) sau cu acordul vecinului exprimat in forma autentica;
 - Se interzice amplasarea si inscripionarea reclamelor pe:
 - ✓ cladirile aflate in stare avansata de deteriorare;
 - ✓ cladirile ce adapostesc sedii ale autoritatilor publice;
 - ✓ gardurile cimitirelor, lacasurilor de cult si gradinilor publice;
 - ✓ copaci;
 - ✓ pasaje rutiere subterane si supraterane;
 - ✓ stalpi ce sustin semnalizari rutiere sau de circulatie;
 - ✓ carosabil;
 - ✓ in curbe cu vizibilitate redusa si in zone de conflict rutier (zone cu risc de accidente).
 - Se pot amplasa sisteme publicitare/indicatoare directionale numai pe stalpii de iluminat public, care nu contin semnalizari rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizarilor rutiere si nici lumina intermitenta; nu vor depasi suprafata de 0,80 mp (1 x 0,8); vor fi amplasate la o inaltime de 3 m si nu se poate amplasa un numar mai mare de 2 indicatoare pe acelasi stalp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil);
 - Pe trotuar, numai in afara zonei centrale, se pot amplasa langa cladire, panouri mobile (pliante) autoportante, cu dimensiuni de 0.50 x 0.90 m, (acolo unde trotuarul permite), fara a perturba circulatia pietonala si rutiera, cu plata taxelor aferente, pe baza unei solicitari inregistrate la Primaria Comunei Valu lui Traian.
- Publicitate temporara
- Aceasta activitate poate fi desfasurata de catre orice persoana fizica sau juridica;

- Acordul pentru publicitate temporara se elibereaza la cererea solicitantilor pentru:
 - ✓ **amplasare sisteme publicitare** (afise, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, etc) folosite ca purtator de mesaj in cadrul unor campanii publicitare pentru activitatile de promovare pe termen scurt care se desfasoara pe domeniul public sau privat (festivaluri, targuri, expozitii, lansari de produse, distribuire de mostre si tiparituri, manifestari cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc), strict pe perioada campaniei. Durata maxima de valabilitate a acordului, pentru un design, nu va depasi 6 luni intr-un an calendaristic. Solicitantul are obligatia de a solicita acordul de publicitate la fiecare schimbare de design;
 - ✓ **amplasare prisme publicitare** sau alte asemenea. Durata maxima de valabilitate a unui acord este de 30 de zile. Acesta se poate prelungi, doar in situatia in care nu exista cereri inregistrate (la Primaria Comunei Valu lui Traian) ale altui solicitant, pentru acelasi amplasament.
- In vederea obtinerii acordului pentru publicitate temporara, sistemele publicitare folosite ca purtator de mesaj trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - ✓ sa fie folosite ca purtator de mesaj in cadrul unor activitati de promovare cu durata determinata si precizata;
 - ✓ sa poate fi montate sau demontate in decursul a 24 ore;
 - ✓ suportul si mediul inconjurator sa poata fi aduse la starea initiala, pana in ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporara
- Se pot amplasa prisme publicitare numai dupa achitarea taxei de ocupare loc public si a obtinerii acordului de amplasare, in conditiile legii. Dupa expirarea perioadei solicitantul are obligatia sa elibereze amplasamentul;
- Amplasarea afiselor colante - inclusiv afisele electorale se va face doar in locurile special amenajate in acest sens; afisele vor fi avizate de catre serviciul de specialitate (urbanism) din cadrul Primariei Comunei Valu lui Traian;
- Pe un panou se amplaseaza un singur afis, exceptie facand afisele format A4, din care se pot amplasa 2 buc/panou; nu se lipesc afise peste alte afise care se afla in perioada de valabilitate. Formatul afiselor nu poate depasi, ca marime, jumatate din dimensiunile panoului pe care se afiseaza. La expirarea perioadei de valabilitate a afisajului colant, solicitantul, are obligatia sa elibereze panourile;
- Institutiile –Camin Cultural, Sala de sport si altele - sau societatile comerciale in incinta carora urmeaza sa se desfasoare diferite evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc au obligatia sa nu incheie contractele de desfasurare a evenimentului pana cand reprezentantul firmei organizatoare nu prezinta copie dupa certificatul de inmatriculare al societatii sau copia actului de identitate al reprezentantului precum si dovada aprobarii afisajului colant de catre serviciul de specialitate (urbanism) din cadrul Primariei Comunei Valu lui Traian. Nerespectarea acestei obligatii atrage dupa sine raspunderea contraventionala.

➤ Publicitate pe autovehicule

- Vehiculele special echipate pentru publicitate, prin lipirea de afise, montarea de panouri sau vopsirea vehiculelor in scopuri publicitare, vor putea fi puse in circulatie doar dupa obtinerea acordului de publicitate temporara, pe un traseu stabilit prin acest acord;
- Vehiculele special echipate pentru publicitate nu vor circula in convoi mai mare de doua masini avand o viteza mai mica decat jumatate din viteza admisibila pe tronsonul respectiv de strada;
- Circulatia convoaielor este permisa numai cu ocazia manifestarilor speciale, cu acordul serviciului de specialitate din cadrul Primariei Comunei Valu lui Traian;
- Stationarea vehiculelor publicitare pe drumurile publice este interzisa. Stationarea acestora se va face in locuri amenajate in acest sens.

9.1. In vederea autorizarii constructiilor noi, care nu se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu (conform H.G. 571/10.08.2016), se va solicita acordul personalului de specialitate din cadrul Primariei cu responsabilitate in domeniul P.S.I., dupa verificarea de conformitate cu prevederile tehnice in vigoare a masurilor de aparare impotriva incendiilor adoptate in documentatiile tehnice de proiectare, pentru indeplinirea cerintei esentiale – securitate la incendiu – a constructiilor, instalatiilor si altor amenajeri.

9.2. In cazul extinderilor pe verticala (mansardare, etajare) nu se va solicita prin certificatul de urbanism expertiza tehnica daca proiectantul actual este cel initial sau prezentarea acordului preoiectantului initial.

9.3. La certificatul de urbanism pentru intrare in legalitate se va solicita expertiza pentru securitatea la incendiu (cerinta C) si expertiza pentru cerinta fundamentală rezistență mecanică și stabilitate (cerinta A). Exceptie de la aceasta reglementare fac anexele cu regim de inaltime parter (bucatarie de vara, magazine, spatiu centrala, garaje).

9.4. La depunerea documentatiei pentru emiterea certificatului de urbanism, a autorizatiei de construire/desfiintare se va prezenta extrasul de carte funciara pentru informare actualizat. Exceptie de la aceasta regula fac parte loturile care sunt atribuite in folosinta gratuita de Consiliul Local Valu lui Traian.

9.5. Autorizarea executarii constructiilor se va face numai in baza unui studiu geotehnic elaborat si aprobat conform prevederilor legale. Exceptie de la aceasta regula fac parte constructiile de importanta redusa – anexe (bucatarie de vara, magazine, spatiu centrala, garaje).

9.6. Pentru constructii usoare fara a avea fundatie si soclu (doar platforma betonata) si este construita din materiale demontabile se va depune o cerere la Primarie insotita de actul de proprietate, cadastru, carte de identitate si plan de situatie din care sa rezulte dimensiunile, forma si amplasamentul. In cazul in care constructia va fi pe limita de proprietate sau la o distanta mai mica de 60 cm este necesar acordul autentificat al vecinului/vecinilor.

9.7. La depunerea certificatului de urbanism pentru constructii este obligatoriu prezentarea procesului verbal de intararire realizat de un cadastrist autorizat.

9.8. La depunerea certificatului de urbanism este obligatorie prezentarea nomenclatorului stradal din anul in curs.

9.9. Conditii de avizare si autorizare a activitatii de publicitate stradala, conform H.C.L. nr.245/17.09.2013:

9.9.1. Exista doua modalitati de amplasare a firmelor si sistemelor publicitare:

- pe baza autorizatiei de construire
- pe baza acordului pentru publicitate temporara
- Procedura de autorizare este cea prevazuta de legislatia in vigoare, si anume Legea 50/1991 – republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- Etapele procedurii de autorizare:

✓ **Certificatul de urbanism** – este actul de informare, prin care solicitantului i se fac cunoscute conditiile necesare autorizarii, inclusiv lista avizelor si acordurilor.

• Se elibereaza solicitantului (orice persoana fizica sau juridica) in maximum 30 zile de la data inregistrarii cererii, in baza unei documentatii compuse din:

- - cerere tip pentru emiterea certificatului de urbanism (formular tipizat)
- Extras de carte funciara pentru informare actualizat
- - plan de situatie sc 1:500, plan de încadrare in zona, pe care va fi marcat vizibil amplasamentul propus
- foto amplasament
- certificatul de inmatriculare sau codul fiscal (copie)
- documentul de plata a taxei pentru eliberarea certificatului de urbanism (copie)

✓ **Autorizatia de construire** – este actul administrativ care permite executarea lucrarilor de montare a firmei, reclamei, panoului publicitar.

- Se elibereaza solicitantului (de regula detinatorului unui titlu asupra imobilului, teren sau constructie) in maximum 30 zile de la data inregistrarii cererii, in baza unei documentatii compuse din:
 - cerere tip pentru emiterea autorizatiei de construire (formular tipizat)
 - documentul de plata a taxei pentru eliberarea autorizatiei de construire
 - certificatul de urbanism (copie)
 - extrasul de carte funciara pentru informare actualizat
 - cadastru (copie)
 - intabulare (copie)
 - avizele si acordurile solicitate prin certificatul de urbanism
 - certificatul de inmatriculare sau codul fiscal (copie)
 - dovada depunerii declaratiei de impunere pentru stabilirea taxei de afisaj
- ✓ **Acordul pentru publicitate temporara** este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afise, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, etc) folosite ca mesaj in cadrul unor campanii publicitare pentru activitatile de promovare pe termen scurt, care se desfasoara pe domeniul public sau privat (festivaluri, targuri, expozitii, lansari de produse, distribuire de mostre si tiparituri, manifestari cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc), strict pe perioada campaniilor.
 - Se elibereaza solicitantului (orice persoana fizica sau juridica) in maximum 7 zile de la data inregistrarii cererii, in baza unei documentatii compuse din:
 - cerere pentru eliberare acord publicitate temporara (formular tipizat, anexa nr.1 la prezentul Regulament)
 - certificat de inmatriculare sau codul fiscal (copie)
 - schita/foto sistem publicitar
 - acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar
 - copie dupa contractul de publicitate din care sa rezulte atat valoarea cat si valabilitatea acestuia
 - documentele de plata pentru emiterea acordului publicitate temporara: taxa de reclama si taxa de ocupare domeniu public (in situatia in care activitatea de promovare se desfasoara pe domeniul public sau privat al Consiliului local Valu lui Traian)
 - in cazul in care sistemul publicitar va fi amplasat in imediata vecinatate a intersectiilor se va depune plan de situatie sc 1:500, pe care se va marca distanta fata de intersectie, care nu poate fi mai mica de 50 m, in caz contrar se va face dovada ca se respecta normele privind circulatia rutiera – aviz Politia Locala comuna Valu lui Traian.
- Documentatia necesara **prelungirii** acordului pentru publicitate temporara este compusa din:
 - cerere completata de beneficiar
 - acordul initial
 - documentele de plata ale taxelor aferente (taxa de prelungire este egala cu valoarea taxei de emitere).

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

- Regulamentul favorizeaza ridicarea prestigiului si atractivitatii acestei comune, prin cresterea coerenței cadrului construit si prin diversificarea selectiva a functiunilor.
- Prin prevederile regulamentului se urmareste revitalizarea acestei comune cu intarirea caracterului specific de polarizare de activitati tertiare, intr-un cadru arhitectural-urbanistic unitar.
- Regulamentul favorizeaza mentinerea valorilor de patrimoniu cultural existente in zona (valurile de aparare, numite „valurile lui Traian”).
- Prin regulament se accentueaza caracterul mixt al zonei, precum si reprezentativitatea contemporana prin respectarea reperelor de continuitate si de diversitate a culturii locale.
- Orice interventie in zona protejata necesita avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

C - ZONA CENTRALA -

CA - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE NUCLEULUI ISTORIC

CB - SUBZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ COMUNALĂ ȘI SUPRACOMUNALĂ, IN AFARA NUCLEULUI ISTORIC

CB1 – zona nucleului administrativ si comercial („centrul civic”)

CB2 – servicii publice de importanta comuna

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

CA - Partea din zona centrala care este situata in interiorul limitelor nucleului istoric pastreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee si profile si de reconstructie spontana sau bazata pe regulamente urbanistice ori proiecte. Aceasta zona contine marea majoritate a celor mai importante si mai reprezentative cladiri destinate functiunilor publice, biserici, precum si cladiri de locuit.

Valoarea deosebita a zonei consta in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale apartinand diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistica si de rezonanta la principalele curențe ale arhitecturii vernaculare locale. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

In vederea autorizarii cladirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zonei, este necesara elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural – urbanistic existent.

CB - Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a comunei, situate in afara nucleului istoric, care vor putea conferi comunei Valului Traian un nou prestigiu, o echilibrare functionala si noi calitati estetic-configurative, in conditiile unei oferte diversificate si partial imediat accesibile investitorilor.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CA - se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru: functiuni publice de interes local si supralocal, administrative, culturale, de invatamant, functiuni tertiare superioare, comert, servicii profesionale si personale, recreere si turism, locuinte;
- se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate strazile din cadrul nucleului istoric si utilizarea pentru functiuni atractive pentru turism a curtilor cladirilor, a subsolurilor si a mansardelor;
- se admite acoperirea a curtilor inchise sau in forma de U, in vederea transformarii lor in spatii functionale interioare;
- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare.

CB1 - institutii si servicii publice locale si supralocale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu, infostructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri si alte spatii de receptie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesii libere, invatamant de formare continua.

CB2 - servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii (releu, infostructura), servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, biblioteca/mediateca; activitati asociative diverse; servicii profesionale, colective si personale, hoteluri si alte spatii de receptie, restaurante cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitii, recreere (cazino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite), sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu serviciile anexe, locuinte cu partiu special pentru profesii libere, invatamant de formare continua;

- unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie abstracta si concreta in domenii de varf; activitati manufacturiere si depozitare legate de functionarea polului tertiar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA - se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurata, atat pe ansamblul subzonei, cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu, de reabilitare a unei insule;

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice locale si supralocale si de lacasurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii:

- (1) - functiunea propusa sa nu stanjeneasca vecinatatile sau, in caz contrar, proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- (2) - proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si o mai buna integrare in nucleul istoric.

CB1 + CB2 - extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

- se vor asigura circulatii si pietete pietonale, precum si scuaruri atractive pentru recreere in cadru urban, in pondere de minim 10% din suprafata de teren;
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

CB1- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin P.U.Z. terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CA + CB - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CA - se mentine parcelarul existent cu urmatoarele conditii:

- in cazul cladirilor cu inaltime sub P+4 niveluri se considera construibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,00 m pentru constructiile inscise intre doua calcane laterale si de minim 12,00 m in cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- in cazuri speciale, in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp pe baza unor documentatii de urbanism PUD insotite de ilustrare de tema si desfasurari stradale.

CB1 - se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 30,00 m;

CB1 + CB2 – in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele conditii:

cladiri sub P+4 niveluri

- pentru functiunea de birouri pana la P+4 niveluri = 200 m;
- front minim la strada = 8,00 m;
- raportul intre laturile parcelei nu depaseste raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic

mixt se vor întocmi documentatii P.U.Z., cu recomandarea unei lotizari cu parcele de minim 800 mp si un front la strada de minim 18,00 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24,00 m in cazul fronturilor discontinue.

CA+CB – pentru constructiile tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA - constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan ;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, cu minim 3,00 m, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersectiile dintre strazi aliniamentul **sa fie respectat la strada predominanta;**
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1 – 3 cladiri avand colturile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.
- **Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.**

CB1 + CB2 - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 m sau vor fi dispuse pe aliniamen, in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,00 m;
- banda de construibilitate a cladirilor retrase fata de aliniament este de 20,00 m de la alinierea cladirilor;
- serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamente ;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4,00 m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime a cladirilor intre strazi cu latimi diferite.
- pentru zonele destructurate in reconstructie, pentru operatiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea cladirilor publice va fi de 10,00 m.
- **Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.**

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

CA - se va mentine situatia actuala dominanta a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

- banda de construibilitate fata de alinierea cladirilor va fi de maxim 15,00 m in

cazul cladirilor cu inaltimi de pana la P+4 niveluri, cu conditia respectarii distantei de 2,00 m fata de limita posterioara. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- in cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxim 15,00 m daca cladirile au pana la P+4 niveluri se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o biserica ortodoxa; in aceste cazuri retragerea minima va fi de 4,00 m;
- cladirile care alcatuiesc fronturi discontinue se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta.
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

CB 1 + CB2 - cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;

- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru

imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta.
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,00 m.

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

CA - se mentine neschimbata situatia existenta; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale cladirilor situate in planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact, avizate conform legii.

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

CB1 + CB2 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CA - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:

- a) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
- b) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
 - cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
 - cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti su supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

CB1 + CB2– parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi 30,00 m.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;
- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
 - c) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
 - d) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
 - cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
 - cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti su supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CA - 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 150 m de parcela.
- Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.
- Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare).
- În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

CB 1 + CB 2 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri de parcela.
- **Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.**
- Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare).
- În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CA - pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 m daca strada are 6 sau 4 benzi de circulatie si pe o lungime de 25,00 m daca strada are 2 benzi de circulatie; in cazul in care diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

CB 1 + CB2 - in cazul fronturilor continue, atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime o constructie alaturata viabila, este obligatoriu ca volumul care se inalta peste calcanul existent sa fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m in cazul cladirilor pana la P+4 niveluri; pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada pe o lungime de 25,00 m daca strada are 2 benzi de circulatie; in cazul in care diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.
- Daca se doreste realizarea unei cladiri cu regim de inaltime de la P+2 la P+4 iar regimul preponderent este P+1E, dimensiunile se vor aproba prin realizarea PUZ-ului
- Subzonele CB1+CB2 limitrofe strazii Calea Dobrogei regimul agreeat va fi de minim P+M si maxim P+4E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA + CB - orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita studii de specialitate, avizate conform legii;

- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate si arhitectura cladirilor.
- noile interventii vor urmari cresterea gradului de coerenta, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului istoric si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei traditionale a comunei Valu lui Traian.

CB1 + CB2 - aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii, de "coerenta" si "eleganta".

CB1 – pentru zona F se va respecta paleta de culori aprobata in Anexa nr.2 din H.C.L. nr.310/05.10.2018.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA + CB- toate constructiile noi sau reabilite vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare, energie electrica, **gaze naturale**;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- Proprietarii aleilor de acces se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie racordarea la utilitati a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obliga pe cheltuiala proprie sa extinda reseaua existenta (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), sa mareasca capacitatea retelei sau sa construiasca noi retele pentru a asigura utilizarea locuintelor.
- Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obliga sa realizeze pe cheltuiala lor lucrari de pietruire si asfaltare a aleilor, precum si intretinerea acestora.
- Serviciul Tehnic Investitii din cadrul primariei, prin Compartimentul de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pentru locuinte cu acces din alei, doar dupa utilizarea acestora pe cheltuiala proprietarului/proprietarilor.
- La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera in vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declaratie in forma autentica prin care se va angaja ca pana la receptia finala a constructiei sa amenajeze alea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.

CB1 + CB2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii;

- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- **Proprietarii aleilor de acces se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie racordarea la utilitati a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obliga pe cheltuiala proprie sa extinda reseaua existenta (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), sa mareasca capacitatea retelei sau sa construiasca noi retele pentru a asigura utilitatea locuintelor.**
- **Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obliga sa realizeze pe cheltuiala lor lucrari de pietruire si asfaltare a aleilor, precum si intretinerea acestora.**
- **Serviciul Tehnic Investitii din cadrul primariei, prin Compartimentul de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pentru locuinte cu acces din alei, doar dupa utilizarea acestora pe cheltuiala proprietarului/proprietarilor.**
- **La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera in vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declaratie in forma autentica prin care se va angaja ca pana la receptia finala a constructiei sa amenajeze aleea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.**

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CA - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

CB1 + CB2 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in zonele de versanti se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CA - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea inaltimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, si **se recomanda sa fie** dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;

- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.

CB1 + CB2 - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 2,00 m, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac si se recomanda sa fie gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

- spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CA - POT maxim = 70%;

- in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite acoperirea restului curtii in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (H = 8,00 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole etc.;
- in mod exceptional, in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domenii public, al celor care sunt inconjurate pe trei laturi de calcane ale unor constructii existente valoroase sau al celor care refac o constructie valoroasa disparuta, POT poate ajunge pana la 100%;
- POT 100% poate fi admis si in cazul acoperirii integrale cu luminator a curtilor inchise sau in forma de U;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.

CB1 + CB2 - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru **POT maxim = 50%**; pentru restul functiunilor – **POT maxim 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80 % cu cladiri cu maxim 2 niveluri (H maxim = 8,00 m) pentru diverse utilizari;

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

CA - in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite CUT maxim = **3,0** mp. ADC / mp. teren

- pentru parcelele cu suprafata mai mica de 350 mp sau cu raport intre laturi mai mare de 1/5, CUT maxim = **1,9** mp. ADC / mp. teren.
- in cazul mansardelor, aria suplimentara conventionala = maxim 0,6 x arie nivel curent;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CB1 + CB2 - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fara a se depasi CUT maxim **2,5** pentru cladiri cu 3-4 niveluri.

M

-ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in teritoriul intravilan si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (ex: zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri medii si inalte, cu sau fara parter comercial, zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni, in contrast cu zona de locuit (L), in care acest lucru este limitat. Conversia locuintelor in alte functiuni este conditionata de mentinerea ponderii acestora de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, cu conditia elaborarii unor Planuri Urbanistice Zonale care sa precizeze, in lungul anumitor artere constituite – pe masura ce apare un interes in acest sens -: (a) localizarea si gabaritul noilor insertii, (b) modul de asigurare a coerenței si calitatii imaginii locale, (c) conditiile de asigurare a cerintelor functionale, a celor de mentinere a vegetatiei existente, a acceselor carosabile si pietonale catre interiorul zonei, precum si (d) modul de asigurare a intimitatii locuintelor din proximitate.

Pentru zonele studiate in prezentul P.U.G., zona mixta este considerata a fi constituita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

M1 – ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII, IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE

M1a - locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric

M1b – locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, plasate in spatii verzi

M2 – ZONA MIXTA LOCUINTE, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE, DEPOZITARE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

M1 + M2 - sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1 + M2 - cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1 + M2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

M1 + M2- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 250 mp si un front la strada de minim 8,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcani laterale si de minim 12,00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul intre laturile parcelei nu va depasi 1/3;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

M1 + M2 - terenul liber dintre constructiile existente care nu respecta suprafetele agreate pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1+ M2 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m sau vor

fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,00 m (aliniament posterior).

M1 + M2 - constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominanta pe strada, instituita prin regulamentele anterioare, evidentiata prin cladiri mai noi si in stare buna;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, **de minim 3,00 m**, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.
- **la intersectiile dintre strazi aliniamentul sa fie respectat la strada predominanta;**
- **Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.**

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

M1 + M2 - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6,00 m;

M1 + M2 - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament;

- **Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.**
- **in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;**
- **In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.**

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

M1 + M2 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate;
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

M1 + M2- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m;

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
 - a) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deservasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
 - b) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesese se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
 - cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
 - cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml
 - trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- M1 + M2** - stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m;
 - se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
 - Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto;
 - Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare);
 - În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- M1+ M2** - in cazul fronturilor continue, atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime o constructie alaturata viabila, este obligatoriu ca volumul care se inalta peste calcanul existent sa fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fatada laterala;
- pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;
 - in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de de 25,00 m daca

strada are 2 fire de circulatie; in cazul in care diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

- Subzonele M1+M2 limitrofe strazii Calea Dobrogei regimul agreeat va fi de minim P+M si maxim P+4E.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1 + M2 - arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor

particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
 - arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
 - materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
 - M1b- pentru zona F se va respecta paleta de culori aprobata in anexa nr.2 din H.C.L. nr.310/05.10.2018.
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului initial.
 - noile interventii vor urmari cresterea gradului de coerenta si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M1 + M2 - toate constructiile noi vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila.
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- Proprietarii aleilor de acces se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie racordarea la utilitati a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obliga pe cheltuiala proprie sa extinda reseaua existenta (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), sa mareasca capacitatea retelei sau sa construiasca noi retele pentru a asigura utilarea locuintelor.
- Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obliga sa realizeze pe cheltuiala lor lucrari de pietruire si asfaltare a aleilor, precum si intretinerea acestora.

- Serviciul Tehnic Investitii din cadrul primariei, prin Compartimentul de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pentru locuinte cu acces din alei, doar dupa utilizarea acestora pe cheltuiala proprietarului/proprietarilor.
- La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera in vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declaratie in forma autentica prin care se va angaja ca pana la receptia finala a constructiei sa amenajeze aleea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- M1 + M2** - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
 - terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
 - in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

M1a - se recomanda ca minim **75%** din terasele neutilizabile si **10%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

M1b - se recomanda ca minim **80%** din terasele neutilizabile si **50%** din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

M1 + M2 - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, inaltimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat, plasa metalica, **lemn sau opac** si **se recomanda sa fie** dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de **2,60** m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autenticat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autenticat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.

M1 + M2 - se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m inaltime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 m;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1a - POT maxim = **60%**;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.
- in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite acoperirea restului curtii in proportie de **80%** cu cladiri cu maxim **2** niveluri (**H = 8,0 m**) pentru activitati comerciale, servicii etc.;

M1b - POT maxim = **30%**;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.

M2 - POT maxim = **60%**;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.

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

M1a - in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite CUT maxim = **2,5** (mp ADC / mp teren) pentru constructii P+4, si CUT maxim = **1,3** pentru constructii P+2

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- in cazul mansardelor, aria suplimentara conventionala = maxim 0,6 x arie nivel curent.

M1b - CUT max = **1,0**

M2 - CUT maxim = **3,0** (mp ADC / mp teren) pentru constructii P+4, si CUT maxim = **1,8** pentru constructii P+2

- in cazul mansardelor, aria suplimentara conventionala = maxim 0,6 x arie nivel curent.

L

- ZONA DE LOCUIT -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban (subzone), diferite din urmatoarele puncte de vedere:

(a) *functional:*

- caracterul locuintelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuinte hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuinte colective pe orizontala);
- caracterul tesutului urban : omogen rezidential cu echipamente publice aferente, mixat in proportii si modalitati diferite cu alte functiuni - comerciale, servicii, mica productie manufacturiera, mica productie agricola de subzistenta;

(b) *morfologic:*

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evolutia localitatii in timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitatii pe terenuri agricole (prin operatiuni simple de topometrie sau prin operatiuni urbanistice);
- configuratia in raport cu spatiul stradal:
 - spontan ordonata in raport cu traseul liber (rezultat din evolutia in timp) al strazilor, datorita efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare;
 - geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi strazi si piete ale tramei majore sau strazi / fundaturi care valorifica pentru constructii miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari;
 - diferentiata sau nu in raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe o parcela (constructii principale – constructii secundare – anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscente rurale (parcele inguste si foarte adanci rezultate din diviziunea unor proprietati agricole, permitand numai constructia locuintelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeaasi limita de nord a fiecarei parcele si oferind astfel in imaginea strazii serii de calcane) ;
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), inaltime mica (P - P+2 niveluri)
- spatiul liber : continuu (vizibil din circulatiile publice), discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu (prin inlocuirea in ultimii ani a unora dintre imprejmuirile transparente catre strada cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);
- (c) *vechime*: exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstrucției acesteia);
- (d) *calitatea constructiei*: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatial configurative majore ale comunei Valu lui Traian, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte localitati din tara, valorificarea terenului constructibil, a fondului construit viabil si a zonelor protejate, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, lumina naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala, protectie fata de poluare si riscuri tehnologice.

Evolutia anticipata si sustinuta prin prevederile regulamentului este urmatoarea:

- tranzitia catre un alt tip de zona functionala (zona centrala, zona mixta) prin conversie sau

- prin reconstrucție – conform zonelor C și M,
- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale; menținerea lotizărilor proiectate cu construcții standard;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - ZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN ZONE CONSTRUITE

L1 a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în nucleul istoric

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara nucleului istoric și realizate pe baza unor lotizări anterioare

L2 - ZONA DE LOCUINȚE MICI SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L2 - Pentru noile lotizări situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

L1 + L2 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare;

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere si de productie, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp** ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.0 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct;
- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

L2 - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1 + L2- se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 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 care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- 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;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

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

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

L1 + L2- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în nucleul istoric		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	250	12	250	12	250	12
Izolat	250	12	250	12	250	12
Parcela de colț	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

L2 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- se pot menține în cadrul grupărilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similare cu subzonele **L1**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 + L2- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

- Clădirile ce vor avea ca destinație spații comerciale vor fi construite cu retragere de cel puțin 1,50 m față de aliniamentul stradal.

L1 + L2 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire continuu (insiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim 3,00 m în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 m de la alinierea clădirilor.

- in cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
- in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
 - retras fata de aliniament cu minim 3,00 m;
 - retras fata de aliniament cu minim 3,00 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de construibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
 - distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

- L1 + L2** - cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15,00 m, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi, cu conditia respectarii distantei de minim 2,00 m fata de limita posterioara. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
 - In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
 - Distanta minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

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

L1 + L2 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastra), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastra ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1 + L2 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,50 m.
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
 - c) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
 - d) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
 - cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
 - cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml
 - trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
 - aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 + L2 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și

proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto;

- Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația să aibă câte 1 loc de parcare);
- În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1+L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,00 m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;

L1b – se mențin reglementările din planurile inițiale de lotizare.

L1+L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2.

L2- pentru zona F se va respecta paleta de culori aprobată în anexa nr.1 din H.C.L. nr.310/05.10.2018.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 + L2 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

L2- pentru zona F se va respecta paleta de culori aprobată în anexa nr.2 din H.C.L. nr.310/05.10.2018.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 + L2 - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară;
- Proprietarii aleilor de acces se obligă să efectueze pe cheltuială proprie racordarea la utilități a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obligă pe cheltuială proprie să extindă rețeaua existentă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale), să mărească capacitatea rețelei sau să construiască noi rețele pentru a asigura utilizarea locuințelor.
- Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obligă să realizeze pe cheltuială lor lucrări de pietruire și asfaltare a aleilor, precum și întreținerea acestora.
- Serviciul Tehnic Investiții din cadrul primăriei, prin Compartimentul de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru locuințe cu acces din alei, doar după utilizarea acestora pe cheltuială proprietarului/proprietarilor.
- La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera în vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declarație în formă autentică prin care se va angaja că până la recepția finală a construcției

sa amenajeze aleea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L2- 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 plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L1 + L2 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0.60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac **si se recomanda sa fie dublate cu gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;**

- **pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.;**
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - POT maxim = 60%

L1b – se metin reglementarile din planurile initiale de lotizare.

L2 – POT maxim = 50%

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

L1 - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

L1b – se metin reglementarile din planurile initiale de lotizare

L2 - CUT maxim = 1,3

A

– ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de culturi și bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agricole și industriale conform CAEN) și unități productive și de servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE AGRO-ZOOTEHNICE

A1a – terenuri arabile, vii, pășuni, livezi

A1b – unități agro-zootehnice (ferme, unități de cercetare agro-zootehnică)

A2 - ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE INDUSTRIALE

A3 - ZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Pentru toate zonele de tip A propuse pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1a - teren arabil, grădini;

- pășuni, fânețe;
- culturi de viță de vie și pomi fructiferi.

A1b - ferme agro-zootehnice;

- unități de cercetare agro-zootehnică.

A2 - activități industriale productive și de servicii desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- unități de cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

A3 –activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A2 + A3 – se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A2 + A3 – terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A2 + A3 – se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1b + A2 + A3 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A1b + A2 + A3 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1b + A2 + A3 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de 3,00 m;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

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

A1b + A2 + A3 - conform următoarelor condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fața de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mana curentă a balustrazii) ce ar fi orientate către acest fond.
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de usa sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limita de distanță;
- Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

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

A1b + A2 + A3 – în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fața de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip

- calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mana curentă a balustrazii) ce ar fi orientate către acest fond.
 - În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar perețele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
 - În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limita de distanță;
 - Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la perețele finit din dreptul golului până la limita de hotar.
 - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A2 + A3 – conform următoarelor condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- în cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum și accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de incendii, după cum urmează:
 - e) se permite înființarea unor alei semicarosabile în interiorul zonelor parcelat cu o lungime maximă de 25 ml și o lățime de minim 4 ml cu condiția ca aceasta alee să deservească cel mult două locuințe unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
 - f) în cazul parcelărilor pe două randuri, accesul se va asigura prin alei de servire locală după cum urmează:
 - cele cu lungime de maxim 30 ml – o singură bandă de cel puțin 4 ml și trotuar pe o latură (0,75 – 1,00 ml);
 - cele cu lungime cuprinse între 30 m până la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel puțin 7 ml până la 12 ml, trotuar pe ambele părți sau supralargiri pentru manevre de întoarcere la capete;
 - aleile de servire ce depășesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (lățime) de 12 ml
 - trotuar pe ambele părți sau supralargiri pentru manevre de întoarcere la capete;
 - aleile de servire ce depășesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (lățime) de 12 ml,

A1 + A2 + A3 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1b + A2 + A3- conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1b - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 9,00 m ;

A2 + A3 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m;

A1b + A2 + A3 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1b + A2 + A3 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1b + A2 + A3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1b + A2 + A3 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

A2 + A3 - se recomandă ca minim 50% din incintă să fie amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1b + A2 + A3 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, **și se recomandă sa fie** dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Pentru împrejuririle pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundatie și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- În cazul în care se dorește să se realizeze împrejuriri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundatie și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejurirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de

construire trebuie atasat procesul verbal de intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%):

U.T.R.	H maxim (m)	POT maxim %
A1b –subzona unităților agro-zootehnice	9,00	45
A2 – subzona activităților productive industriale	12,00	60
A3 – subzona mixtă de activități productive și servicii	12,00	60

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

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

U.T.R.	H maxim (m)	CUT maxim	CUT volumetric maxim %
A1b –subzona unităților agro-zootehnice	9,00	1,0	4,5
A2 – subzona activităților productive industriale	12,00	2,4	9
A3 – subzona mixtă de activități productive și servicii	12,00	2,4	9

V **–ZONA SPATII VERZI –**

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie si plantatii de aliniament.

V - SPATII VERZI PUBLICE:

V1 - SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE (parcuri, gradini, fasii plantate)

V2 - SUBZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V1 - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

V2 - conform legilor si normelor in vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1 + V2 – sunt admise urmatoarele

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V1 + V2 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

V1 + V2 - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

V2 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

V1 + V2 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

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

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

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V2 – latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1 + V2 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

V1 + V2 - cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

V1 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1 + V2 – plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zona **V1**.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V1 + V2 - conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmuiri transparente de 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu.

V1 - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

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

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

V1– POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim **15 %**

V2 - fara obiect.

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

V1 - CUT maxim **0,2** mp ADC/ mp teren

V2 - conform normelor specifice in vigoare si P.U.Z. avizat conform legii.

T

-ZONA TRANSPORTURI -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spatiul aferent caii ferate va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare, in conditiile prezentului regulament, pentru intreg traseul cailor de acces in oras, cuprins intre gari si linia de centura, precum si pe tot traseul acesteia.

Totodata, avand in vedere poluarea fonica a locuintelor, cauzata de distanta redusa a acestora fata de linia ferata, va fi necesar ca, in sectoarele in care aceasta distanta este sub 15 m, sa fie realizate ziduri antifonice sau constructii cu acelasi rol, pe baza unor studii de specialitate.

In zonele de transport care se suprapun zonei studiate in P.U.Z. s-a identificat:

T1 - TRANSPORTURI RUTIERE

T2 - TRANSPORTURI FEROVIARE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1 - activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:

- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul *en-gros* si pentru comertul *en-detail* numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping etc.);
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- unitati de productie si asamblare.

T2 - statii de calatori, de marfuri si de triaj cu instalatii, constructii, depozite si amenajari necesare functionarii serviciilor feroviare;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- amenajari, lucrari de terasamente si infrastructura, spatii necesare functional si pentru asigurarea securitatii transportului feroviar;
- lucrari de protectie impotriva poluarii (ziduri antifonice etc.);
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.

- T1 + T2** - spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariatii si pentru calatori.
 - Orice lucrari de extindere la cladiri de pe loturi sub 150 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T1 + T2 – pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.

T1 - lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petoliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare.

T2 - constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR si a Ministerului Transporturilor;

- zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia;
- depozitele si anexele C.F. vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

T1 + T2 - se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea arterei ocolitoare (autostrada);
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea pasajelor supra si subterane;
 - realizarea spatiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferata si a statiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente caii ferate.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- in zonele de siguranta si protectie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - constructii, fie si cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbusrilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

- se interzice cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare, precum si amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si / sau prezinta risc de incendiu / explozie.
- T1** - in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor si autostrazilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclama publicitara.

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

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

T1 + T2 - pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- T1 + T2** -cladirile noi sau reconstruite se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m;
- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal;
 - in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10,00 m pe strazile de categoria a II-a si de 8,00 m pe cele de categoria a III-a.

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

- T1 + T2** – cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan,distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan,distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
 - In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;

- Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

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

- T1 + T2** - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al partilor) sau nu, iar fațada de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mană curentă a balustrazii) ce ar fi orientate către acest fond.
 - În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streasina. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
 - În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limită de distanță;
 - Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- T1 + T2** - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- T1 + T2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T1 + T2 - 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;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1 + T2 – in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor din aceste subzone se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii zonei, fiind “portile” reprezentative de intrare in municipiu.

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, 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 si tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1 + T2 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si **se recomanda sa fie** dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii

suplimentare, se recomanda dublarea spre interior, la 2,50 m distanta, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesara, de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordul autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

T2 - terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15,00 m se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4,00 m inaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****T - POT maxim - %**

Zona construibila	Nr. niveluri	POT maxim %
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferata	conform studiilor de specialitate	
Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri	1, 2 si 3	70
	4 si 5	50
Incinte tehnice in zone industriale	-	80
Birouri	1, 2 si 3	70
Birouri - cu conditia sa nu se depaseasca o adancime de 20,00 m fata de aliniament iar din restul curtii sa poata fi construita o pondere de 75% cu cladiri maxim P+2 (8 m).	4 si 5	70

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**T - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.**

Zona construibila	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferata	conform studiilor de specialitate		
Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,4	
Incinte tehnice in zone industriale	-	-	12
Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,2	

G

- ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA -

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - CONSTRUCTII SI AMENAJARI PENTRU GOSPODARIE COMUNALA;
G2 - CIMITIRE.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;

G2 - cimitire și clădiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50,00 m;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

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

- G1** - pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 400 mp si un front la strada de minim 15 m.
- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului;
 - pentru pietele comerciale se vor elabora documentatii de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- G1** - la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- G1** - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00 m.
- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.
 - in cazul incintelor tehnice situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10,00 m pe strazile de categoria I-a si a II-a si de minim 8,00 m pe strazile de categoria a III-a.

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

- G1** -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
 - In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
 - se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;
 - in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

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

G1 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanta minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G1 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

G2 - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

G1 - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

G2 - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G1 - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor; pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de 12,00 m.

G2 - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 - 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;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

G2 - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- G1** - 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;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - pietele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.
- G2** - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
 - se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
 - se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reteaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi amenajata astfel 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;
 - parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- G2** - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- G1** - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, **si se recomanda sa fie** dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta.
 - Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
 - In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- G2** - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de maxim 2,00 m;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1 - POT maxim = **50%**

G2 - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de **7,5 - 10 mp**, din care **15 %** circulatii carosabile si pietonale, **5 %** plantatii si **1 %** constructii.

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

G1 - CUT maxim = **1,8 mp ADC / mp.teren**

G2 - CUT maxim = **0,15 mp ADC / mp.teren**

P

- ZONA DE PATRIMONIUL CULTURAL -

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona de patrimoniu cultural este atipica pentru regulamentul general de urbanism dar a fost introdusa in acest P.U.G. datorita existentei in zona studiata a unor valori de patrimoniu cultural: valurile de aparare, cunoscuta de numele „valurile lui Traian”. Terenul ocupat de aceste obiective este considerat zona protejata iar zona de 50 m stanga – 50 m dreapta in intravilan si 100 m stanga – 100 m dreapta in extravilan, pentru Valul de piatra si zonele de 100 m stanga – 100 m dreapta in intravilan si extravilan pentru Valul mare de pamant si Valul mic de pamant, sunt reglementate ca zone de protectie ale obiectivelor culturale. Valul mic de pamant si Valul mare de pamant nu au fost afectate pana in prezent de constructii sau amenajari pe amplasament sau in imediata vecinatate. In schimb, Valul de piatra care traverseaza zona de intravilan a localitatii de la nord-vest la sud-est este afectat de constructii si amenajari agricole. Avand in vedere presiunea cererii locale imobiliare de a se construi in zona, precum si tinand cont de proiectele de infrastructura rutiera ce urmeaza a fi demarate in curand partial in vecinatatea lor, prezentul P.U.G. propune reglementarea unor masuri speciale de protectie a obiectivului de patrimoniu si a zonei de protectie din jurul acestora. Scopul acestor masuri este de a pastra si asigura vizibilitate si accesibilitate maxima la valul de pamant, favorizand astfel potentialul de valorificare a acestuia in interes cultural si promovarea specificului local prin simbolul identitar: Valul (lui) Traian.

Zona este subimpartita in subzonele

P1- OBIECTIV ARHEOLOGIC APARTINAND PATRIMONIULUI NATIONAL

P2 - ZONA DE PROTECTIE A OBIECTIVULUI DE PATRIMONIUL

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

P1+P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

P1+P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati care pot provoca degradarea obiectivelor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

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

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

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

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

- intreaga zona necesita o sistematizare a circulatiilor, cu trasarea unor circuite pietonale alternand cu spatii de odihna, prevederea de parcaje publice pentru vizitatori.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

- se considera ca zona va fi dedicata cu precadere pietonilor. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele invecinate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

P1 + P2 - zona necesita completarea retelelor edilitare:

- toate retelele se vor poza in canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Se va evita amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc).
- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

P1 + P2 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

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

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

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

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

P1 + P2 – conform studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

P1 - zona *non-aedificandi*

- se prevede interdictie temporara de construire, pana la finalizarea cercetarilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a constructiilor
- constructii sau amenajari in zona sunt permise doar pe baza studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii si Cultelor.

ARTICOLUL 17 - CONDITII DE AVIZARE

P1 + P2 - in vederea autorizarii constructiilor noi sunt necesare studii de insertie, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogari de la prezentul regulament;
- pentru faza Proiect de Autorizatie de Construire este necesar avizul Ministerului Culturii si Cultelor emis la faza de P.U.D.;
- pentru interventii in spatiul public (mobilier urban, pavimente, vegetatie, etc.), neincluse in acest regulament, se vor intocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Locuintelor la faza Certificat de urbanism si al si Ministerului Culturii si Cultelor la faza Proiect de Autorizatie de Construire.

LEGENDA:

- **modificare din vechiul regulament**
- **adaugare la vechiul regulament**

ARHITECT ȘEF,
ING.EMIN GEMUR

Valu lui Traian : 24.10.2019
H.C.L. nr.279

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER LOCAL – PĂTRUȚOIU ION



Contrasemnează pentru legalitate:
Secretar general comună,

jr.ILONA-IRINA DRAGOE

