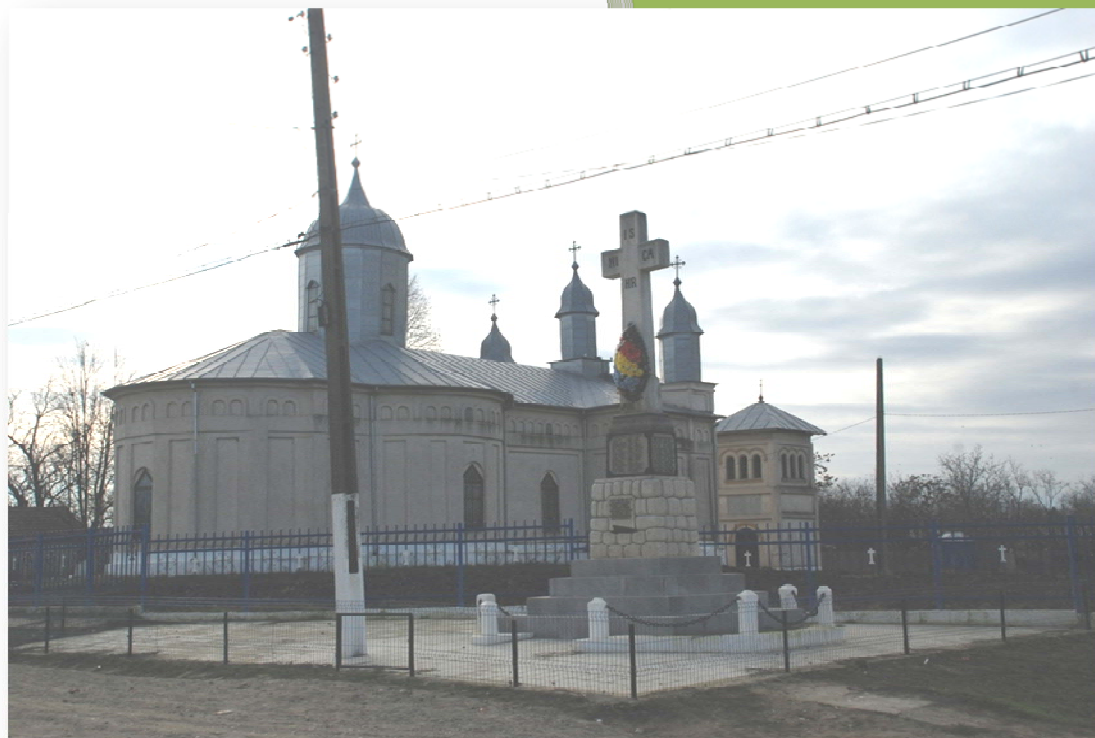




2015

PUG MOVILA MIREȘII – jud. BRĂILA
REGULAMENT AFERENT PUG



sevim – arhitectură și urbanism

str. Austrului nr. 46, Sect.2, București

**PLAN
URBANISTIC
GENERAL**

**Comuna MOVILA MIREȘII
Judetul Braila**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

August 2015

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

ANEXE

1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
2. CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR
3. SERVITUTI IMPUSE DE CATRE ALTE ZONE DE PROTECTIE

TITLUL I

PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica intravilanului comunei Movila Miresii.

Regulamentul însoțește Planul Urbanistic General, făcând parte integrantă din acesta și explică aplicarea prevederilor acestuia.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale pe baza cărora se eliberează certificatul de urbanism și autorizații de construcție pe teritoriul localității.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic General cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localității:

- Promovarea lucrărilor, a operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității
- respectarea zonificării teritoriului localității ținând seama de funcțiunile dominante stabilite și a relațiilor între diverse zone funcționale
- precizarea limitelor intravilanului și reglementarea condițiilor pentru folosirea rațională a teritoriilor

Activitatea de construire în cadrul localității potrivit propunerilor din P.U.G. urmează să se desfășoare după cum urmează:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent
- prin revizuirea fondului construit existent
- prin schimbarea destinațiilor

Autorizarea acestor categorii de construcții va respecta prevederile P.U.G. și prescripțiile Regulamentului de Urbanism.

În cazul în care Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construcție se vor elibera pe baza prevederilor P.U.G.

În ipoteza solicitării unor obiective în zone care necesită amenajări speciale, zone protejate, parcelări pentru locuințe, etc. este necesar a se

elibera planuri urbanistice zonale sau de detaliu in functie de legislatia aflata in vigoare la momentul respectiv.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Pe teritoriul comunei este in curs de elaborare PUZ - Stațiune Movila Miresii, beneficiar consiliul Județean Braila, elaborator Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu" - Bucuresti - Centrul de Cercetare, Proiectare Expertiza și Consulting.

In prezenta documentație au fost luate in considerare reglementarile propuse prin *PUZ – Statiune Movila Miresii*.

Prezenta documentatie de urbanism mentine - cu unele reactualizari si adaptari inerente - acele prevederi din regulamentele anterioare ale caror efecte sunt imprimate in configuratia cadrului construit al comunei.

Prezenta documentatie de urbanism este corelata cu PUZ - Statiune Movila Miresii și identifică U.T.R. distincte pe teritoriul respectivului PUZ a caror detaliere a reglementarii se v-a realiza de catre acesta.

Prezenta documentatie de urbanism are la baza Planul de Dezvoltare Regionala 2009-2013 a Regiunii de Dezvoltare Sud-Est, Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud-Est (2009-2013), PATJ - BRĂILA (2009), PATZ – Galați Brăila Tulcea (2005), *Strategia de Dezvoltare Durabilă a Județului Brăila 2010-2015*, o serie de studii de fundamentare aferente PUG si de avize necesare potrivit legii.

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

-UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA-

Zonele functionale ale comunei Movila Miresii sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din P.U.G.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone:

M - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT, ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE DIN ZONA AFERENTA LACULUI MOVILA MIREsii

L - ZONA DE LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE AVAND REGIM DE INALTIME P, P+1E
- L2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE AVAND REGIM DE INALTIME P+1+M

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE ALTELE DECAT CELE DIN ZONA AFERENTA LACULUI MOVILA MIREsii

C - ZONA PROIECTE INVESTITIE POL CENTRAL DE DEZVOLTARE LACUL MOVILA MIREsii

Se va respecta zonificarea functionala reglementata prin PUZ STATIUNEA MOVILA MIREsii

Zona LOCUIRE

Subzona - LOCUIRE PE PARCELA

- UTR L1-1 - extindere locuinte pe parcela
- UTR L1-2 - cazare turistica - vile, pensiuni

Subzona - CAZARE TURISTICA SEZONIERA

- UTR L2-1 - cazare turistica- camping
- UTR L2-2 - cazare turistica – bungalowuri

Zona MIXTA

Subzona – COMERT, ADMINISTRATIE, SERVICII DE INTERES COMUNAL

- UTR M1-1 -comert si servicii in unitati compacte
- UTR M1-2 -servicii de administratie si management al statiunii turistice

Subzona – COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL

- UTR M1-3 - comert si servicii turistice in unitati dispersate
- UTR M1-4 - comert si servicii de informare/ orientare/ asistenta sanitara
- UTR M1-5, UTR M1-6 – comert si servicii locale preponderent de alimentatie publica

Zona SERVICII TURISTICE HOTELIERE SI DE TRATAMENT BALNEAR

Subzona- SERVICII TURISTICE HOTELIERE SI DE TRATAMENT BALNEAR

- UTR SH1 - complex hotelier
- UTR SH2 - baza de tratament
- UTR SH3 - nucleu turistic aprobat anterior/ mentinut

Zona SPATII LIBERE

Subzona- SPATII LIBERE IN LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A HABITATELOR NATURALE

- UTR PL 1-1 - plaje naturale in situ in limita habitatelor naturale existente
- UTR PL 1-2, PL 1-3 - vegetatie joasa protejata/ habitate naturale

Subzona OGLINDA DE APA

- UTR L0 - oglinda de apa
- UTR L0-1 - oglinda de apa cu protectie stricta

Zona SPATII PLANTATE SI DE AGREMENT

Subzona- SPATII PLANTATE

- UTR V0 - amenajare vegetatie joasa
- UTR V1-0a - parc
- UTR V1-0b - scuar
- UTR V1-1 - gradina educativa, amenajari tematice

Subzona – PLANTATII FORESTIERE

- UTR V5-1 - plantatie forestiera in intravilan

Subzona – SPATII PLANTATE PENTRU SPORT SI AGREMENT

- UTR V2-1 - Club sportiv
- UTR V3 - Sport , agrement – terenuri de sport in aer liber
- UTR V3-1 - Agrement in spatii acoperite

Subzona – SPATII PLANTATE DE PROTECTIE

- UTR V4 - spatiu verde protectie - aliniamente stradale si perdele de protectie

Zona UNITATI PRODUCTIE AGRICOLA LOCALA

Subzona – FERME DE CAPACITATE MICA- PRODUCTIE LOCALA

- UTR GC-1 - ferma existenta
- UTR GC-2 - pasune extravilan

CH - ZONA COMERT, CAZARE, SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA

V - ZONA SPATIILOR VERZI

- V1 - AMENAJARI SPORTIVE SI DE AGREMENT ALTELE DECAT CELE DIN ZONA AFERENTA LACULUI MOVILA MIREsii
- V2 - PARCURI, FASII PLANTATE PUBLICE ALTELE DECAT CELE DIN ZONA AFERENTA LACULUI MOVILA MIREsii

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- G1 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR AFERENTE RETELELOR TEHNICO-EDILITARE;
- G2 - SUBZONA CIMITIRELOR

TITLUL II

PRESCRIPTII SPECIFICE PE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

M – ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE DIN AFARA DIN ZONEI AFERENTA LACULUI MOVILA MIRESCII

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

1.1. Zona este situata central, ea trebuie sa ofere o imagine reprezentativa a comunei.

1.2. Zona este constituita din diferite functiuni publice, de interes general, functiuni comerciale, activitati productive mici, nepoluante si din locuinte (locuintele nu reprezinta mai putin de **30%** din Aria Desfasurata Construita -ADC).

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din unitatea teritoriala de referinta

M - Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, comert, activitati productive mici, nepoluante si locuinte din afara zonei de influenta aferentă lacului Movila Miresii

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii si firme;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult si activitati complementare pentru acestea;
- comert cu amanuntul;
- 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.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4.1. Localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice este admisa doar la o distanta mai mare de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici.

4.2. Se admit activitati productive de mici dimensiuni cu conditia ca acestea sa fie nepoluante si sa nu intre in contradictie cu caracterul zonei.

4.3. Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in interiorul U.T.R. in proportie de minim **30%** din A.D.C.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE.

5.1. Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- 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;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. Constructiile de utilitate publica dispuse izolat vor îndeplini prevederile

6.1.a la 6.1.c

6.1.a. suprafata curti-constructii minima este de **400 mp**

6.1.b. in cazul parcelelor ce la momentul solicitarii certificatului de urbanism găzduiesc o functiune de utilitate publica frontul la strada al parcelei minim acceptat este de **18.00 m**

6.1.c. in cazul parcelelor ce la momentul solicitarii certificatului de urbanism nu au o functiune de utilitate publica frontul la strada minim acceptat este de **26.00 m**

6.2. Se admit construcții de utilitate publică dispuse cuplat în următoarele condiții îndeplinite cumulativ: suprafata curti-constructii minima este de **300 mp**, frontul la strada al parcelei minim acceptat este de **15.00 m**, noua construcție nu lasă vizibil din spațiul public calcane (afit ale clădirii propuse cât și ale vecinului la care se alipește), noua construcție nu se alipește unor clădiri ce adăpostesc funcțiuni de locuire

6.3. Pentru alte destinatii decât cele de utilitate publică, parcela este construibilă doar in cazul in care suprafata curti-constructii se incadreaza in dimensiunile de mai jos.

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului sau a parcelarilor (cf. RGU)		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiuit	regim de construire nefolosit in PUG			
Cuplat	200	12.00	180	9.00
Izolati	200	12.00	250	14.00
Reducere parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

6.4. Conversia unei constructii de la o functiune ce nu este de utilitate publica la o functiune de utilitate publica se poate realiza doar in cazurile:

- aceasta respectă **6.1.** sau **6.2.**

- ea nu respecta **6.1.** sau **6.2.**, dar a fost realizata cu cel puțin **5** ani anterior solicitarii conversiei functionle și se află pe o parcelă cu un front stradal de minim **15,00** m.

6.5. În cazul în care parcela nu îndeplinește prevederile articolelor **6.1.** la **6.4.** se vor efectua operațiuni imobiliare de alipire/ comasare pentru a se ajunge la dimensiunile admise ale parcelei și se vor realiza planuri urbanistice potrivit prevederilor legale.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. Disponerea față de aliniament a construcțiilor de utilitate publica va respecta prevederile **7.1.a.** și **7.1.b.**

7.1.a. Construcțiile de utilitate publica vor fi retrase de la aliniament cu minim **6.00** metri sau

7.1.b. vor fi dispuse pe aliniament atunci cand cladirile invecinate sunt dispuse pe aliniament și printr-un Plan Urbanistic Zonal se demonstrează ca noua constructie nu se poate integra decit in acest fel caracterului strazii.

7.2. Daca normele in vigoare in momentul solicitarii certificatului de urbanism specifice functiunii noii constructii de utilitate publica prevad o retragere de la aliniament mai mica de **6.00** metri acestea vor prevala. In acest caz se va realiza un PUZ ce va reglementa construirea pe o suprafata de teren ce include cel puțin parcela ce a generat PUZ și parcelele cu care aceasta se invecinează.

7.3. Determinarea retragerii de la aliniament in cazul constructiilor ce nu sunt de utilitate publica se va face prin analiza situatiei existente pe strada/ strazile la care are deschidere lotul, pe categorii de retrageri din metru in metru incepand cu 0,0-1,0m; 1,1-2,0m; 2,1-3,0m s.a.m.d. determinandu-se categoria/ categoriile cea/cele mai recurenta/e. Cladirea propusa se va retrage cu distanta maxima a categoriei cele mai recurente. In cazul existentei mai multor categorii de retrageri care au acelasi numar maxim de cazuri se poate alege oricare dintre categorii.

7.4. In cazul constructiilor cu font catre un drum judetean sau național se vor respecta prevederile legale in vigoare. Daca din aplicarea acestora vor rezulta retrageri mai mari decat cele ce ar rezulta din aplicarea punctelor **7.1, 7.2, 7.3,** reglementarile referitoare la retragerea fata de un drum judetean, respectiv national sunt cele care prevaleaza.

7.5. Conversia unei constructii de la o functiune ce nu este de utilitate publica la o functiune de utilitate publica se poate realiza doar in cazurile:

- cladirea este retrasă cu minim **6.00** metri de la aliniament sau

- ea nu respecta această retragere de la aliniament, dar a fost realizată cu cel puțin **5** ani anterior solicitării conversiei funcțiilor.

7.6. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12.00** metri pentru drumul național, județean și străzile principale și de **6.00** m pentru străzile secundare.

7.7. Iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă în condițiile păstrării unei înălțimi de min. **4.50** m față de nivelul terenului amenajat. Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. **0.90** m alinierea spre stradă. Balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu **1.00** m de la limita laterală de proprietate. Proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațadă respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acestora.

7.8. Adâncimea edificabilului față de aliniere nu va depăși lungimea de **20.00** m.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Este interzis regimul de amplasare a construcțiilor de tip înșiruit.

8.2. Pentru construcțiile de utilitate publică amplasate izolat retragerea față de limita laterală va fi de cel puțin **4.00** metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă. În cazul amplasării în regim cuplat retragerea față de limita de proprietate neconstruită va fi de cel puțin **3.00** metri.

8.3. Conversia unei construcții de la o funcțiune fără utilitate publică la o funcțiune de utilitate publică se poate realiza doar în cazurile:

- aceasta respectă retragerile minime de la **8.2.** și **8.9.** sau
- aceasta nu respectă retragerile minime de la **8.2.** și **8.9.**, dar a fost realizată cu cel puțin **5** ani anterior solicitării conversiei funcțiilor.

8.4. În cazul construcțiilor ce nu sunt de utilitate publică și care nu sunt amplasate pe limita laterală spre un imobil cu funcțiune de interes public, retragerea față de această limită va fi de cel puțin **4.00** metri.

8.5. În cazul construcțiilor care nu sunt de utilitate publică și care nu prezintă calcan pe limita laterală a parcelei și în cazul în care limita laterală a parcelei nu este îndreptată către un imobil cu funcțiune de interes public retragerea față de această limită va fi de cel puțin **3.00** m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

8.6. Prin noua construcție nu se vor genera calcane vizibile din spațiul public. Atunci când se alege construirea pe limita de proprietate se vor acoperi calcanele vecinilor de pe respectiva limită, acolo unde acestea există, în cazul în care clădirile vecinilor sunt realizate din materiale durabile.

8.7. Se exclud de la **8.6.** proiectele de construcții cu calcan pe latura de proprietate către un vecin care are o construcție la mai puțin de **1,90 m** de latura respectiva.

8.8. În cazul parcelelor care se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri construite pe limita de proprietate se va alege cuplarea ce oferă noii construcții orientarea spre soare propice acesteia.

8.9. Se vor prevedea curți de lumină pentru cazurile de alipire la fațadele laterale ale vecinului aflate pe limita de proprietate, fațade ce au goluri pentru iluminat legal conformate.

8.10. Pentru construcțiile de utilitate publică retragerea față de limita posteroară va fi de cel puțin **6.00** metri.

8.11. Pentru construcțiile fără utilitate publică retragerea față de limita posteroară va fi de cel puțin **5.00** metri.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. Clădirile vor respecta între ele distanțe minim egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

9.2. Ca excepție de la **9.1:** distanța la care se află o construcție față de fereastra unui dormitor sau a unei alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumina naturală atunci când fereastra este îndreptată spre sud, est sau vest trebuie să fie cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

10.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

10.2. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

11.1. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei;

11.2. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unor locuri de parcare in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR.

12.1. Inaltime maxima admisibila P+2+M (**12.00** m la cornisa)

12.2. Pentru cladirile dispuse pe aliniament la cai de circulatie mai inguste de **5,00** m inaltimea la cornisa nu va depasi distanta intre aliniamentele strazii.

12.3. Se admite marcarea intersectiilor printr-un nivel peste inaltimea reglementata la **12.1.** si **12.2.** cu conditia ca acesta sa fie situat in planul fatadei, sa nu depaseasca **6.00** metri de la punctul de intersectie al aliniamentelor sau sa se situeze in cazul **12.4.**

12.4. Se admite depasirea cu maxim un nivel peste inaltimea reglementata la **12.1.** si **12.2** numai cu conditia ca acesta sa fie retras in interiorul tangentei la **45°** de la cornisa principala situata conform **12.1.** si **12.2**

12.5. Pentru invelitori nu se admit pante mai mari de 45°.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si a exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

13.2. Se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare) si utilizarea culorilor stridente.

13.3. Amplasarea firmelor, afisajului si a mobilierului urban se va face doar in urma realizarii unor proiecte ce vor dovedi coerenta imaginii zonei.

13.4. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat în locuri vizibile din spatiul public.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

14.1. Cladirile de locuit se vor autoriza doar daca au asigurate cel putin urmatoarele conditii: au alimentare cu apa, cu electricitate, au instalatii/sisteme de incalzit functionale si au sisteme de evacuare a apelor menajere. Constructiile cu alte functiuni decat cea locativa se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico - edilitara necesara.

14.2. In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza de canalizare cladirile noi ce necesita un racord la o astfel de retea in mod obligatoriu vor trebui conectate la ea.

14.3. Rezolvarea tehnico - edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare si va obtine avizele prevazute in legislatie.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii de peste **15.00** cm. In cazul taierii unui astfel de arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii publice plantate din apropiere;

15.2. In gradinile de fatada echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

15.3. Se vor asigura spatii verzi de minim **30%** din suprafata curti-constructii pentru care se solicita autorizarea.

15.4. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Suprafata curti-constructii care nu este acoperita de constructii, platforme si circulatii va fi plantata cu un arbore la fiecare **100** mp;

15.5. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;

15.6. In zona cu terenuri contractile nu se vor planta specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

16.1. Se va respecta tipul existent de imprejmuiri cu conditia ca acestea sa aiba socluri opace catre strada.

16.2. Obiectivele de utilitate publica vor avea spre spatiul public garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu.

16.3. Spatiile dintre aliniament si cladirile cu functiuni cu acces public pot fi lipsite de gard sau pot avea garduri vii. Aceste spatii pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

16.4. In cazul lipsei gardului de la **16.3.** parterul constructiei va fi tratat corespunzator prin vitrine sau alte elemente arhitecturale care sa marcheze folosirea publica a acesteia.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

17.1. P.O.T. maxim = 55% din suprafata curti-constructii.

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

18.1. C.U.T. maxim = 2.1 ADC/suprafata curti-constructii.

18.2. Ca exceptie de la **18.1** C.U.T.-ul poate fi depasit cu **0.30** ADC / suprafata curti-constructii in cazurile **12.3. si 12.4.**

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

19.1. Se vor respecta servitutiile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, liniei electrice de inalta tensiune, si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.

19.2. Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate (de ex. turle biserici). Servitutea se refera la interzicerea realizarii intr-o zona determinata de o raza de 200m de la accentul vertical a unor constructii mai inalte de doua treimi din inaltimea accentului vertical.

19.3. Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.

19.4. In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare se va respecta legislatia specifica in vigoare.

19.5. Pentru protectia constructiilor identificate prin PUG ca fiind valoroase din punctul de vedere al patrimoniului cultural la nivelul localitatii, dar neclasate in Lista Monumentelor Istorice si pentru care nu s-a cerut demararea procedurii de clasare, se reglementează următoarele:

19.5.a. Desfiintarea a peste 51% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, pana la desființarea totală poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului ce va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel puțin o persoana atestata MCPN, respectivul studiu va include și recomandări pentru conformarea noii clădiri astfel încât aceasta să se încadreze în caracterul celei identificate la articolul 19.5.

19.5.b. Desfiintarea între 26% și 50% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, a acestor constructii poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui plan urbanistic de tip PUD sau PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului, respectivul plan urbanistic va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel puțin o persoana atestata MCPN.

19.5.a. Pentru desființarea a mai puțin de 25% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, pentru realizarea unor cladiri pe aceeasi parcela cu o astfel de constructie si pentru interventii pe

fatadele unor astfel de constructii, altele decit cele care presupun doar schimbarea culorii, sunt necesare studii istorice arhitectural - urbanistice semnate de catre cel putin o persoana atestata MCPN, care sa fundamenteze respectivele interventii. Este recomandat si ca pentru interventiile ce privesc doar interiorul unor astfel de constructii sa fie incocmite studii istorico-arhitecturale de fundamentare.

L - ZONA DE LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI.

1.1. Zona este constituita in mare parte din locuinte alaturi de care se pot intilni functiuni complementare locuirii.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din urmatoarele unitatati teritoriale de referinta:

L1 - Subzona locuintelor individuale si colective avand regim de inaltime P, P+1E+M

L2a - Subzona locuintelor individuale si colective avand regim de inaltime P+M

L2b - Subzona de extindere a locuirii in zona aferentă lacului Movila Miresii

2.2. Reglementarile privitoare la zona **L** pentru care nu se specifica explicit aplicarea in cazul **L1** sau **L2** vor fi aplicate in ambele subzone.

2.3. Pentru zona L2a se preiau în totalitate reglementările din PUZ - Stațiune Movila Miresii, referitoare la *zona extindere locuințe pe parcele P+1-2*, fără adaugiri, astfel că în cele de mai jos nu se va mai face referire la acest U.T.R..

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale si colective mici in regim de construire cuplat sau izolat.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4.1. In subzona **L1** se admit obiective de utilitate publica locala (de ex.: gradinite, biserici parohiale etc.), functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante cu conditia ca ADC insumata a acestora sa nu depaseasca **20%** din ADC a UTR-ului si sa nu genereze transporturi grele. Se recomanda situarea acestor functiuni complementare in apropierea intersectiilor.

4.2. In subzona **L2** se admit obiective de utilitate publica locala (de ex.: gradinite, biserici parohiale etc.), functiuni comerciale si servicii profesionale complementare locuirii, activitati manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante cu conditia ca ADC insumata a acestora sa nu depaseasca **10%** din ADC a UTR-ului si sa nu genereze transporturi grele. Se recomanda situarea acestor functiuni complementare in intersectii.

4.3. Se exceptează de la prevederile **4.1.** si **4.2.** parcelele marcate în planurile de reglementări ca “zone cu spatii comerciale” unde obiective de utilitate publica locala, functiunile comerciale, serviciile profesionale complementare locuirii și activitatile manufacturiere de mici dimensiuni nepoluante pot avea o ADC insumata de maxim **40%** din ADC a UTR-ului cu conditiile de a fi situate la stradă și a nu genera transporturi grele.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

5.1. Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor menajere;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. Parcela este construibila doar in cazul in care suprafata curti-constructii se incadreaza in dimensiunile de mai jos.

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului sau a parcelarilor (cf. RGU)		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiuit	regim de construire nefolosit in PUG			
Cuplat	200	12.00	180	9.00
Izolot	200	12.00	250	14.00
Reducere parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. Pentru determinarea retragerii de la aliniament se va analiza situatia existenta pe strada/ strazile la care are deschidere lotul, pe categorii de retrageri din metru in metru incepind cu 0,0-1,0m; 1,1-2,0m; 2,1-3,0m s.a.m.d. determinindu-se categoria/ categoriile cea/cele mai recurenta/e, cladirea propusa se va retrage cu distanta maxima a categoriei cea mai recurenta. In cazul existentei mai multor categorii de retrageri care au un acelasi numar maxim de cazuri se poate alege oricare dintre categorii.

7.2. In cazul constructiilor amplasate la un drum judetean sau national se vor respecta reglementariile in vigoare. Daca din aplicarea acestora vor rezulta retrageri mai mari decat cele ce ar rezulta din aplicarea punctului **7.1**, reglementariile referitoare la retragerea fata de un drum judetean, respectiv national sunt cele care prevaleaza.

7.3. 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 pentru drumul judetean si strazile principale si de minim **6.00** m pe strazile secundare.

7.4. Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva in conditiile pastrarii unei inaltime de min.

4.50 m fata de nivelul terenului amenajat. Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. **0.90** m alinierea spre strada. Balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1.00** m de la limita laterala de proprietate. Proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia.

7.5. Adancimea edificabilului fata de aliniere nu va depasi **20.00** m.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Este interzis regimul de amplasare a constructiilor de tip insiruit.

8.2. In cazul constructiilor ce nu sunt amplasate pe limita laterala a parcelei retragerea fata de aceasta limita va fi de cel puțin **2.00** m, dar nu mai puțin de jumătate din înaltimea la cornisa.

8.3. Prin noua construcție nu se vor genera calcane vizibile din spațiul public și dacă se va alege construirea pe limita de proprietate se vor acoperi calcanele vecinilor de pe respectiva limită, acolo unde acestea există, în cazul în care clădirile vecinilor sunt realizate din materiale durabile.

8.4. Se exclud de la **8.3.** proiectele de construcții cu calcan pe latura de proprietate spre un imobil vecin ce are o construcție la mai puțin de **1,90** m de respectiva latură.

8.5. In cazul parcelelor ce se invecineaza pe ambele limite laterale cu clădiri construite pe limita de proprietate se va alege cuplarea ce ofera noii constructii orientarea spre soare propice functiunii acesteia.

8.6. Se vor prevedea curți de lumină pentru cazurile de alipire la fațadele laterale ale vecinului aflate pe limita de proprietate, fațade ce au goluri pentru iluminat, legal conformate.

8.7. In cazul autorizarii constructiilor ce nu se invecineaza pe limita laterala, sau la maxim **1.90** metri de aceasta cu un calcan, este interzisa construirea pe limita de proprietate.

8.8. Retragera fata de limita posteroara va fi de cel puțin **5.00** metri.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. Cladirile vor respecta intre ele distante minim egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte.

9.2. Ca exceptie de la **9.1:** distanta la care se afla o constructie fata de fereastra unui dormitor sau a unei alte incaperi pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala atunci cand fereastra este îndreptata spre sud, est sau vest trebuie sa fie cel puțin egala cu înaltimea celei mai înalte cladiri.

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE.

10.1. Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

10.2. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

11.1. Stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

11.2. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unor locuri de parcare in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR.

12.1. In subzona **L1** inaltimea maxima admisibila P+M (**6.00** m la cornisa).

12.2. In subzona **L2a** si **L2b** inaltimea maxima admisibila P+1E+M (**9.00** m la cornisa).

12.3. Pentru cladirile dispuse pe aliniament la cai de circulatie mai inguste de 5 m, inaltimea la cornisa in metri nu va depasi distanta intre aliniamentele strazii.

12.4. Se admite marcarea intersectiilor printr-un nivel peste inaltimea reglementata la **12.1.**, respectiv, **12.2.** si **12.3.** cu conditia ca acesta sa fie situat in planul fatadei si amplasat la maxim **6.00** metri de la punctul de intersectie al aliniamentelor sau sa se situeze in cazul **12.5.**

12.5. Se admite depasirea cu maxim un nivel peste inaltimea reglementata la **12.1.**, respectiv, **12.2.** si **12.3** numai cu conditia ca acesta sa fie retras in interiorul tangentei la **45°** de la cornisa principala situata conform **12.1.**, respectiv **12.2.** si **12.3**

12.6. Pentru invelitori nu se admit pante mai mari de 45°.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Aspectul cladirilor va fi subordonat sublinierii caracterului rezidential al zonei si integrarii la nivelul imaginii generale cu arhitectura cladirilor cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

13.2. Se recomanda folosirea materialelor traditionale.

13.3. Se interzic suprafete vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare) si utilizarea culorilor stridente.

13.4. Amplasarea firmelor, afisajului si a mobilierului urban se va face doar in urma realizarii unor proiecte ce vor dovedi coerenta imaginii zonei.

13.5. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat în locuri vizibile din spatiul public.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

14.1. Cladirile de locuit se vor autoriza doar daca au asigurate cel putin urmatoarele conditii: alimentarea cu apa, cu electricitate, existenta unor instalatii/sisteme de incalzit functionale si sisteme de evacuare a apelor menajere. Constructiile de alte functiuni se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico - edilitara necesara.

14.2. In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza de canalizare cladirile noi ce necesita un racord la o astfel de retea in mod obligatoriu vor trebui conectate la ea.

14.3. Rezolvarea tehnico - edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare si va obtine avizele prevazute de legislatie.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii existenti avand peste **4.00** metri inaltime si diametrul tulpinii de peste **15.00** cm. In cazul taierii unui astfel de arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

15.2. In gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

15.3. Se va planta minim **30%** din suprafata curti-constructii.

15.4. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Suprafata curti-constructii care nu este acoperita de constructii, platforme si circulatii va fi plantata cu un arbore la fiecare **100** mp;

15.5. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,20** metri inaltime;

15.6. In zona cu terenuri contractile nu se vor planta specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

16.1. Se va respecta tipul existent de imprejmuiri cu conditia ca acestea sa aiba socluri opace catre strada.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 17.1.** In subzona L1, P.O.T. maxim = 30% din suprafata curti-constructii.
17.2. In subzona L2a, P.O.T. maxim = 40% din suprafata curti-constructii
17.3. In subzona L2b, P.O.T. maxim = 20% din suprafata curti-constructii

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 18.1.** In subzona L1, C.U.T. maxim = 0.60 ADC / suprafata curti-constructii.
18.2. In subzona L2a, C.U.T. maxim = 1.2 ADC / suprafata curti-constructii.
18.3. In subzona L2b, C.U.T. maxim = 0.6 ADC / suprafata curti-constructii
18.4. Ca exceptie de la **18.1**, **18.2**. si **18.3**. C.U.T.-ul poate fi depasit cu 0.3 ADC / suprafata curti-constructii in cazurile **12.4**. si **12.5**.

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

- 19.1.** Se vor respecta servitutiile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, a liniei electrice de inalta tensiune si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.
- 19.2.** Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate (de ex. turle biserici). Servitutea se refera la interzicerea realizarii intr-o zona determinata de o raza de **200** m de la accentul vertical a unor constructii mai inalte de doua treimi din inaltimea accentului vertical.
- 19.3.** Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.
- 19.4.** In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare, se va respecta legislatia specifica in vigoare.
- 19.5.** Pentru protectia constructiilor identificate prin PUG ca fiind valoroase din punctul de vedere al patrimoniului cultural la nivel localitatii, dar neclasate in Lista Monumentelor Istorice, si pentru care nu s-a cerut demararea procedurii de clasare, se reglementează următoarele:
- 19.5.a.** Desfiintarea a peste 51% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, pana la desființarea totală poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului ce va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel putin o persoana atestata MCPN, respectivul studiu va include și recomandări pentru conformarea noii clădiri astfel încât aceasta să se încadreze în caracterul celei identificate la articolul 19.5.

19.5.b. Desființarea între 26% și 50% (inclusiv) din suprafața ocupată la sol în momentul aprobării PUG, a acestor construcții poate fi făcută doar în urma realizării și aprobării unui plan urbanistic de tip PUD sau PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului, respectivul plan urbanistic va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de către cel puțin o persoană atestată MCPN.

19.5.a. Pentru desființarea a mai puțin de 25% (inclusiv) din suprafața ocupată la sol în momentul aprobării PUG, pentru realizarea unor clădiri pe aceeași parcelă cu o astfel de construcție și pentru intervenții pe fațadele unor astfel de construcții, altele decât cele care presupun doar schimbarea culorii, sunt necesare studii istorice arhitectural - urbanistice semnate de către cel puțin o persoană atestată MCPN, care să fundamenteze respectivele intervenții. Este recomandat și ca pentru intervențiile ce privesc doar interiorul unor astfel de construcții să fie încredințate studii istorico-arhitecturale de fundamentare.

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE ALTELE DECAT CELE DIN ZONA AFERENTA LACULUI MOVILA MIRESII

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

1.1. Zona este constituita din imobile cu destinatii agro-industriale, de servicii si depozitare

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din unitatea teritoriala de referinta

A - Zona de activitati productive, altele decat cele din zona aferenta lacului Movila Miresii

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea care necesita suprafete mari de teren.
- Suprafete de parcare, accese auto sigure si suficient spatiu pentru camioane – incarcat, descarcat si manevre.
- In mod obisnuit, activitatile permise sunt cele care creeaza incomodare locuirii sau zonei civice a asezarii, necesita spatii mari in jurul cladirilor pentru depozitarea materiei prime si a produselor obtinute si care nu genereaza emisii poluante.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4.1. Pentru toate platformele industriale, centrele de birouri de afaceri, complexe vanzari en-gros (altele decit cele de substante explozive sau toxice) va fi necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE.

5.1. Se interzic urmatoarele utilizari:

- unitati de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA,
- locuire

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **25,00** metri si o suprafata minima de **1500** mp. Aceste dimensiuni minimale se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele pre-existente (prin schimb, instrainare, etc.). In cazul in care se dorește construirea pe o parcelă ce nu respectă dimensiunile de mai sus este necesară realizarea unui PUZ și/sau operații de alipire/ comasare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. In cazul constructiilor cu deschidere un drum judetean sau național se vor respecta prevederile legale in vigoare.

7.2. In cazul in care nu se aduce atingere celor prevazute la **7.1.**, retragerea de la aliniament va fi de:

- 10,00 metri pe căile de circulație publice principale;
- 8,00 metri pe căile de circulație publice secundare.

7.3. 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 pentru drumul judetean si strazile principale si de minim **6.00** m pe strazile secundare.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Se va face potrivit cerintelor specifice din tema de proiectare.

8.2. Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate in cazul in care acestea se situeaza pe limita de proprietate si nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic).

8.3. Cladirile ce se amplaseaza retras fata de limitele laterale ale parcelei, vor fi pozitionate la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **6.00** m.

8.4. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim **6.00** m.

8.5. Nu se admite amplasarea pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** m de la nivelul solului.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,00** metri.

9.2. Distanta din **9.1.** se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

9.3. Se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice.

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE.

10.1. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim **5.00** m. Accesele in parcele, din drumul judetean si strazile principale se vor asigura dintr-o dublare a cailor principale de circulatie. Acolo unde este cazul se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.

11.2. In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minim **1,20** m.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR.

12.1. Inaltime maxima admisibila este de **15,0** metri la cornisa;

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

14.1. Constructiile se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico - edilitara dictata de functiunea acestora.

14.2. In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza retele de gaz, electricitate sau de canalizare, cladirile noi ce necesita un racord la o astfel de retea se vor trebui conectate la ea in mod obligatoriu.

14.3. Rezolvarea tehnico - edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare si va obtine avizele și acordurile prevazute de legislatie.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, vor fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

15.2. 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;

15.3. Cel putin **20 %** din suprafata curti-constructii va fi plantata.

15.4. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp; se interzic plantatiile care pot pune in pericol stabilitatea constructiilor.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

16.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim **2.00** m din care un soclu de **0.60** m si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va dubla spre interior cu un gard transparent sau opac la **2.50** metri distanta, de **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

16.2. Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe căile de circulație publice.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

17.1. P.O.T. maxim = **55%** din suprafata curti-constructii.

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

18.1. C.U.T. maxim = **0,80** ADC/suprafata curti-constructii.

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

19.1. Se vor respecta servitutile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, liniei electrice de inalta tensiune si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.

19.2. Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate. Servitutura se refera la interzicerea realizarii intr-o zona determinata de o raza de **200** m de la accentul vertical a unor constructii mai inalte de doua treimi din inaltimea accentului vertical.

19.3. Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.

19.4. In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare se va respecta legislatia specifica in vigoare.

CH – ZONA COMERT, CAZARE, SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

1.1. Zona este constituita din imobile cu destinatii de servicii si alimentatie publica, comert si cazare turistica.

1.2. Zona este constituita din diferite functiuni publice, de interes general, functiuni comerciale, cazare turistica si servicii.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din unitatea teritoriala de referinta

M - Zona mixta continand comert, cazare, servicii si alimentatie publica, din afara zonei de influenta aferentă lacului Movila Miresii

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. Sunt admise urmatoarele utilizari:

- comert si servicii in unitati compacte comert;
- servicii și echipamente publice de nivel local/comunal si supralocal/ judetean;
- sedii ale unor companii și firme, servicii promotionale pentru turism, agenții de turism;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- servicii de administratie si management a statiunii turistice;
- alimentatie publica- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- pescarie;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere de mici dimensiuni;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;

- se admit conversii functionale ale unor spatii existente in spatii comerciale si de servicii;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- sunt admise platforme ecologice de precolectare selectiva a deșeurilor urbane cu conditia respectarii normelor in vigoare

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE.

5.1 Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 20,00 m si o suprafata minima de 1500 mp. Aceste dimensiuni minimale se

pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.). In cazul in care se dorește construirea pe o parcelă ce nu respectă dimensiunile de mai sus este necesară realizarea unui PUZ și/sau operații de alipire/ comasare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. Disponerea față de aliniament a construcțiile de utilitate publica vor respecta prevederile **7.1.a.** și **7.1.b.**

7.1.a. vor fi retrase de la aliniament cu minim **4.00** m sau

7.1.b. vor fi dispuse pe aliniament atunci cand cladirile invecinate sunt dispuse pe aliniament și printr-un Plan Urbanistic Zonal se demonstrează ca noua constructie nu se poate integra decit in acest fel caracterului strazii.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Este interzis regimul de amplasare a constructiilor de tip insiruit.

8.2. Pentru constructiile amplasate izolat retragerea fata de limita laterala va fi de cel puțin **3.00** metri, dar nu mai puțin de jumătate din înaltimea la cornisa. In cazul amplasarii in regim cuplat retragerea fata de limita de proprietate neconstruita va fi de cel puțin **3.00** metri.

8.3. Pentru constructiile de utilitate publica retragerea fata de limita posteroara va fi de cel puțin **6.00** metri.

8.4. Pentru constructiile fara utilitate publica retragerea fata de limita posteroara va fi de cel puțin **5.00** metri.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE.

- se va prevedea acces carosabil in incinta unitatilor pentru marfa – min.5,0 m latime
- accesul carosabil pentru aprovizionarea magazinelor si spatiilor de alimentatie publica va fi amplasat in asa fel incat sa nu afecteze circulatia pietonala si accesul pietonal

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- circulațiile carosabile din interiorul stațiunii vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- circulațiile carosabile din interiorul zonei turistice vor fi însoțite de piste pentru biciclete și vor fi asigurate locuri de parcare pentru biciclete.
- accesul în stațiune din DN22 se va realiza prin aparatul giratoriu propus, dimensionarea sa va fi făcută conform normelor în vigoare

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- se va respecta recomandabil min. 1 loc de parcare /60mp suprafața desfasurată utilă

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR.

12.1. Înălțimea maximă admisibilă P+1 (7 m la cornișă)

12.2. Pentru clădirile dispuse pe aliniament la căi de circulație mai înguste de **5,00** m, înălțimea la cornișă în metri nu va depăși distanța între aliniamentele străzii.

12.3. Se admite marcarea intersecțiilor printr-un nivel peste înălțimea reglementată la **12.1.** și **12.2.** cu condiția ca acesta să fie situat în planul fațadei și să fie pe o distanță de maxim **6.00** metri de la punctul de intersecție al aliniamentelor, sau să se situeze în cazul **12.4.**

12.4. Se admite depășirea cu maxim un nivel peste înălțimea reglementată la **12.1.** și **12.2** numai cu condiția ca acesta să fie retras în interiorul tangentei la **45°** de la cornișă principală situată conform **12.1.** și **12.2**

12.5. Pentru învelișuri nu se admit pante mai mari de 45°.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate și va particulariza prin expresie plastică adecvată funcțiunile respective, utilizând cu precădere materiale și tehnici locale de construire

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- în grădinile de fațadă sau în curțile din spate se recomandă ca minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se vor folosi specii de plante arboricole și arbustive specifice zonei de stepa și solurilor saraturate
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

- Se recomandă ca împrejuririle parcelelor către stradă să fie transparente sau, preferabil, plantate cu gard viu;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 m.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

17.1. P.O.T. maxim = 50% din suprafața curții-construcții.

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

18.1. C.U.T. maxim = 1.0 ADC/suprafata curti-constructii.

18.2. Ca exceptie de la **18.1** C.U.T.-ul poate fi depasit cu **0.30** ADC / suprafata curti-constructii in cazurile **12.3. si 12.4.**

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

19.1. Se vor respecta servitutile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, a liniei electrice de inalta tensiune si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.

19.2. Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate (de ex. turle biserici). Servitutea se refera la interzicerea realizarii intr-o zona determinata de o raza de 200m de la accentul vertical a unor constructii mai inalte de doua treimi din inaltimea accentului vertical.

19.3. Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.

19.4. In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare, se va respecta legislatia specifica in vigoare.

19.5. Pentru protectia constructiilor identificate prin PUG ca fiind valoroase din punctul de vedere al patrimoniului cultural la nivelul localitatii, dar neclasate in Lista Monumentelor Istorice si pentru care nu s-a cerut demararea procedurii de clasare, se reglementeaza urmatoarele:

19.5.a. Desfiintarea a peste 51% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol in momentul aprobării PUG, pana la desfiintarea totală poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului ce va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel putin o persoana atestata MCPN, respectivul studiu va include și recomandări pentru conformarea noii clădiri astfel încât aceasta să se încadreze în caracterul celei identificate la articolul 19.5.

19.5.b. Desfiintarea între 26% și 50% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, a acestor constructii poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui plan urbanistic de tip PUD sau PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului, respectivul plan urbanistic va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel putin o persoana atestata MCPN.

19.5.a. Pentru desfiintarea a mai puțin de 25% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, pentru realizarea unor cladiri pe aceeasi parcela cu o astfel de constructie si pentru interventii pe fatadele unor astfel de constructii, altele decit cele care presupun doar schimbarea culorii, sunt necesare studii istorice arhitectural - urbanistice

semnate de catre cel putin o persoana atestata MCPN, care sa fundamenteze respectivele interventii. Este recomandat si ca pentru interventiile ce privesc doar interiorul unor astfel de constructii sa fie incocmite studii istorico-arhitecturale de fundamentare.

C - ZONA PROIECTE INVESTITIE POL CENTRAL DE DEZVOLTARE LACUL MOVILA MIREsii

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

1.1. Zona este situata în vecinătatea lacului Movila Miresii, rolul ei fiind de a oferi o imagine reprezentativa a comunei. Se doreste realizarea unui proiect de dezvoltare a zonei care are in vedere principiile dezvoltarii durabile si care sa nu aiba impact asupra speciilor si resurselor din zona.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din unitatile teritoriale de referinta

Zona LOCUIRE

Subzona - LOCUIRE PE PARCELA

- UTR L1-1 - extindere locuinte pe parcela
- UTR L1-2 - cazare turistica - vile, pensiuni

Subzona - CAZARE TURISTICA SEZONIERA

- UTR L2-1 - cazare turistica- camping
- UTR L2-2 - cazare turistica – bungalowuri

Zona MIXTA

Subzona – COMERT, ADMINISTRATIE, SERVICII DE INTERES COMUNAL

- UTR M1-1 - comert si servicii în unitati compacte
- UTR M1-2 - servicii de administratie si management a statiunii turistice

Subzona – COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL

- UTR M1-3 - comert si servicii turistice in unitati dispersate
- UTR M1-4 - comert si servicii de informare/ orientare/ asistenta sanitara
- UTR M1-5, UTR M1-6 – comert si servicii locale preponderent de alimentatie publica

Zona SERVICII TURISTICE HOTELIERE SI DE TRATAMENT BALNEAR

Subzona- SERVICII TURISTICE HOTELIERE SI DE TRATAMENT BALNEAR

- UTR SH1 - complex hotelier
- UTR SH2 – baza de tratament
- UTR SH3 – nucleu turistic aprobat anterior/ mentinut

Zona SPATII LIBERE

Subzona- SPATII LIBERE IN LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A HABITATELOR NATURALE

- UTR PL 1-1 - plaje naturale in situ in limita habitatelor naturale existente
- UTR PL 1-2, PL 1-3 - vegetatie joasa protejata/ habitate naturale

Subzona OGLINDA DE APA

- UTR L0 - oglinda de apa
- UTR L0-1 - oglinda de apa cu protectie stricta

Zona SPATII PLANTATE SI DE AGREMENT

Subzona- SPATII PLANTATE

- UTR V0 - amenajare vegetatie joasa
- UTR V1-0a - parc
- UTR V1-0b - scuar
- UTR V1-1 - gradina educativa, amenajari tematice

Subzona – PLANTATII FORESTIERE

- UTR V5-1 - plantatie forestiera in intravilan

Subzona – SPATII PLANTATE PENTRU SPORT SI AGREMENT

- UTR V2-1 - Club sportiv
- UTR V3 - Sport , agrement – terenuri de sport in aer liber
- UTR V3-1 - Agrement in spatii acoperite

Subzona – SPATII PLANTATE DE PROTECTIE

- UTR V4 - spatiu verde protectie- aliniamente stradale si perdele de protectie

Zona UNITATI PRODUCTIE AGRICOLA LOCALA

Subzona – FERME DE CAPACITATE MICA- PRODUCTIE LOCALA

- UTR GC-1 - ferma existenta
- UTR GC-2 - pasune extravilan

2.2. Pentru zona C se propune respectarea indicilor urbanistici aprobati prin PUZ STATIUNEA MOVILA MIRESCII

V – ZONA SPATIILOR VERZI

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

- 1.1.** Zona trebuie sa ofere o imagine reprezentativa a comunei.
- 1.2.** Zona este constituita din spatii verzi și în unele din subzonele acesteia din dotări sportive și de agrement.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- 2.1.** Zona este constituita din urmatoarele unitatati teritoriale de referinta:
- V1** - Amenajări sportive si de agrement, altele decat cele din zona aferenta lacului Movila Miresii.
- V2** - Parcuri, fasii plantate publice, altele decat cele din zona aferenta lacului Movila Miresii.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

- 3.1.** In subzona **V1** sunt admise urmatoarele utilizari:
- Spatii plantate;
 - Circulatii pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa;
 - Mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 - Constructiile si instalatiile specifice functiunilor de baza sportiva si de agrement.
 - Parcaje.
- 3.2.** In subzona **V2** sunt admise urmatoarele utilizari:
- Spatii plantate.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 4.1.** In subzona **V2** se admit in conditiile impuse de legislatie, afara de cazurile in care nu sunt interzise:
- Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa;
 - Mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 - Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert;

- Adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- Parcaje.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE.

5.1. Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

5.2. Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

5.3. In subzona **V2** se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de retele de transport a energiei electrice si gazelor.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. Caracteristicile geometrice ale parcelelor vor fi determinate conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii.

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. Amplasarea cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE.

10.1. Amplasarea circulatiilor si acceselor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii;

10.2. Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

11.1. Parcajele se vor dimensiona si se vor dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR.

12.1. Cu exceptia instalatiilor, cladirile nu vor depasi regimul de inaltime Parter, 5 m.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Aspectul exterior al cladirilor se va face conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii;

13.2. Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

14.1. Conditionarile de echipare vor fi conform studiilor de specialitate avizate potrivit legii; **14.2.** Se recomanda realizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

15.2. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.

15.3. In subzona **V1** cel puțin **65%** din suprafata va fi plantata.

15.4. In subzona **V2** cel puțin **85%** din suprafata va fi plantata.

15.5. Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget utilizarea speciilor locale rezistente la seceta, adaptate conditiilor climatice locale si favorabile faunei antropofile.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

16.1. Imprejmuirile vor fi realizate conform normelor specifice existente.

16.2. In cazul parcurilor si gradinilor din subzona **V2** se recomanda imprejmuiri transparente de 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu;

16.3. In cazul scuarurilor si fasilor plantate din subzona **V2** acestea vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm inaltime, fie prin borduri

in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru impiedica spulberarea prafului sau inamolirea trotoarelor.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

17.1. In subzona **V1**, POT pentru constructii, circulatii si platforme = maxim **35%**

17.2. In subzona **V2**, POT pentru constructii, circulatii, platforme = maxim **15%**

17.3. In subzona **V2**, in cazul zonelor de protectie in determinarea POT maxim va prevala legislatia specifica.

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

18.1. In subzona **V1**, C.U.T. maxim = **0,7** mp. ADC/ mp. teren;

18.2. In subzona **V2**, C.U.T. maxim = **0,2** mp. ADC/ mp. teren.

18.3. In subzona **V2**, in cazul zonelor de protectie in determinarea CUT maxim va prevala legislatia specifica.

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

19.1. Se vor respecta servitutile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, a liniei electrice de inalta tensiune si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.

19.2. Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate. Servitutea se refera la interzicerea construirii sau plantarii inalte intr-o zona determinata de o raza de **200** m de la accentul vertical a unor constructii/arbori mai inalti de doua treimi din inaltimea accentului vertical. Servitutea *non altius tollendi* poate fi ridicata in cazul arborilor inalti in urma unor studii de specialitate intocmite in acest sens.

19.3. Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.

19.4. In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare, se va respecta legislatia specifica in vigoare.

G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI

1.1. Zona este una ce asigura buna functionare a localitatii, prin natura ei se impun unele fasii de protectie.

ART. 2 - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

2.1. Zona este constituita din urmatoarele unitatati teritoriale de referinta:

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunala;

G2 - subzona cimitirelor;

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART. 3 - UTILIZARI ADMISE

3.1. In subzona **G1** sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportul public urban, salubritate, intretinerea spatiilor plantate

3.2. In subzona **G2** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuri de veci;
- lacas de cult;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile;
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ART. 4 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

4.1. In subzona **G1** se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme.

4.2. In subzona **G2** se va asigura conform normelor o zona de protectie de **50.0** metri.

4.3. In subzona **G2** pentru extinderile cimitirelor se va asigura un raport de 8.0 mp. teren cimitir pentru fiecare loc de veci.

ART. 5 - UTILIZARI INTERZISE

5.1. In subzona **G1** pentru incintele se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

5.1. In subzona **G2** se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrala.

CAPITOLUL III: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR.

ART. 6 - CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR

6.1. In subzona **G1** pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de **400** mp. si un front la strada de minim **15** metri.

6.2. In subzona **G1** pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

7.1. In cazul constructiilor amplasate la un drum judetean se vor respecta reglementarile in vigoare.

7.2. In cazul in care nu se aduce atingere celor prevazute la **7.1.**, retragerea de la aliniament va fi de:

- 10,00 metri pe drumul judetean si strazile principale;
- 8,00 metri pe strazile secundare.

7.3. La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12.00** metri pentru drumul judetean si strazile principale si de **6.00** m. pe strazile secundare

ART. 8 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

8.1. Distanța cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea cladirii dar nu mai puțin de **6.0** metri.

8.2. In subzona **G1** se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit in cazul producerii unor zgomote si vibratii sau in care au loc procese de productie non-stop.

ART. 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

9.1. In subzona **G1** distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de **6.0** metri sau conform normelor tehnice specifice.

9.2. In subzona **G1** distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente.

9.3. In toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ART. 10 - CIRCULATII SI ACCESE.

10.1. Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

10.1. In subzona **G2** se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15%** din suprafata totala a cimitirului;

ART. 11 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

10.1. Locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

10.1. In spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

ART. 12 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR.

12.1. Inaltimea cladirilor nu va depasi **12.0** metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

13.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

13.2. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

ART. 14 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

14.1. Constructiile se vor autoriza doar daca au asigurata echiparea tehnico - edilitara dictata de functiunea acestora.

14.2. In cazul in care strada pe care urmeaza a se construi beneficiaza retele de gaz, electricitate, sau de canalizare, cladirile noi ce necesita un racord la o astfel de retea in mod obligatoriu vor trebui conectate la ea.

14.3. In subzona **G1** se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

14.4. In subzona **G2** se vor asigura puncte de apa pentru vizitatori.

14.5. In subzona **G2** se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

14.6. Rezolvarea tehnico - edilitara va respecta toate reglementarile in vigoare si va obtine avizele prevazute de legislatie.

14.7. In subzona **G2** se va asigura un punct sanitar.

14.8. In subzona **G2** se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri.

ART. 15 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

15.1. 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.

15.2. In subzona **G1** orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi amenajat astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

15.3. Parcajele vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

15.4. In subzona **G1** cel putin **40%** din suprafata va fi plantata.

15.5. In subzona **G2** cel putin **5%** din suprafata va fi plantata.

15.6. In subzona **G1** suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.

15.7. In subzona **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.

ART. 16 - IMPREJMUIRI.

16.1. In subzona **G1** imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se va dubla spre interior cu un gard transparent sau opac la **2.50** metri distanta, cu un gard de **2.00** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti.

16.2. In subzona **G1** portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumul judetean si strazile

principale;

16.3. In subzona **G2** imprejuririle spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de maxim **2,00** metri; se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL IV: INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI AI PARCELELOR

ART. 17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

17.1. In subzona **G1**, POT maxim = **45%**

17.2. In subzona **G2**, POT maxim pentru alte constructii decit cele destinate ingroparii= **5%**

ART. 18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

18.1. In subzona **G1**, CUT maxim = **0.6** mp ADC / mp.teren

18.2. In subzona **G2**, CUT maxim pentru alte constructii decit cele destinate ingroparii = 0,15 mp ADC / mp.teren.

CAPITOLUL V: SERVITUTI GENERALE

ART. 19 - SERVITUTI GENERALE

19.1. Se vor respecta servitutile *non aedificandi* din zonele de protectie legal constituite in jurul lacurilor, a cursurilor de apa, a liniei electrice de inalta tensiune, si al altor folosinte ale terenului ce impun astfel de zone.

19.2. Se introduc servituti de tip *non altius tollendi* in vecinatatea accentelor verticale ale edificiilor reprezentative pentru comunitate. Servitutea se refera la interzicerea construirii sau plantarii inalte intr-o zona determinata de o raza de **200** m de la accentul vertical a unor constructii/arbori mai inalti de doua treimi din inaltimea accentului vertical. Servitutea *non altius tollendi* poate fi ridicata in cazul arborilor inalti in urma unor studii de specialitate intocmite in acest sens.

19.3. Se va realiza cadastrul verde si se vor identifica si proteja arborii care necesita un statut de protectie.

19.4. In cazul unor descoperiri arheologice intimplatoare, se va respecta legislatia specifica in vigoare.

19.5. Pentru protectia constructiilor identificate prin PUG ca fiind valoroase din punctul de vedere al patrimoniului cultural la nivel localitatii, dar neclasate in Lista Monumentelor Istorice si pentru care nu s-a cerut demararea procedurii de clasare, se reglementează următoarele:

19.5.a. Desfiintarea a peste 51% (inclusiv) din suprafata ocupata la sol în momentul aprobării PUG, pana la desființarea totală poate fi facuta doar in urma realizarii si aprobarii unui PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului

ce va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de catre cel puțin o persoana atestata MCPN, respectivul studiu va include și recomandări pentru conformarea noii clădiri astfel încât aceasta să se încadreze în caracterul celei identificate la articolul 19.5.

19.5.b. Desființarea între 26% și 50% (inclusiv) din suprafața ocupată la sol în momentul aprobării PUG, a acestor construcții poate fi făcută doar în urma realizării și aprobării unui plan urbanistic de tip PUD sau PUZ pentru utilizarea ulterioară a terenului, respectivul plan urbanistic va avea un studiu istoric de fundamentare arhitectural-urbanistic semnat de către cel puțin o persoană atestată MCPN.

19.5.a. Pentru desființarea a mai puțin de 25% (inclusiv) din suprafața ocupată la sol în momentul aprobării PUG, pentru realizarea unor clădiri pe aceeași parcelă cu o astfel de construcție și pentru intervenții pe fațadele unor astfel de construcții, altele decât cele care presupun doar schimbarea culorii, sunt necesare studii istorice arhitectural - urbanistice semnate de către cel puțin o persoană atestată MCPN, care să fundamenteze respectivele intervenții. Este recomandat și ca pentru intervențiile ce privesc doar interiorul unor astfel de construcții să fie încredințate studiilor istorico-arhitecturale de fundamentare.

Intocmit
Arh. Adrian BALTEANU

ANEXA 1

**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE
URBANISM PENTRU MUNICIPIUL BUCURESTI.**

- Codul Civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr.69/1991 a administratiei publice locale;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatiea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei;
- HGR nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor ;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/1998, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale
- Ordinul nr. 13N din 10.03.1999 al M.L.P.A.T, pentru aprobarea Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planurilor Urbanistice Generale;
- Diferite alte legi, normative si reglementari tehnice in domeniu.

Nota: majoritatea actelor de mai sus au suferit modificari si completari ulterioare, pentru a evita redundanta nu a mai fost specificat acest lucru, se va subintelege insa faptul ca au fost consultate variantele aduse la zi.

ANEXA 2

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

Retele alimentare cu apa si canalizare

- STAS 8591/1-91 – “Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura” stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime;
- Din prescriptiile “Normelor de igiena” privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/1997 mentionam ca :
 - Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m de zona de locuit.

Retele alimentare cu energie electrica

De-a lungul liniilor electrice aeriene trebuie respectat un culoar de protectie de :

- 24 m, pentru LEA < 110 KV
- 37 m, iar in zonele silvice 32 m, pentru LEA = 110 KV

- 55 m, iar in zonele silvice 44 m, pentru LEA = 220 KV
- 75 m, iar in zonele silvice 54 m, pentru LEA = 400 KV
- 81 m, iar in zonele silvice 81 m, pentru LEA = 750 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice

existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate.

Rețelele electrice existente si propuse in localitatea studziata respecta normele precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 104/93 – Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune.
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.
- PE 125/89 – Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu liniile de telecomunicatii.
- Ili – Ip 5 – ICEMENERG 89 – Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.t. fata de alte linii, instalatii si obiective.
- STAS 8591/1-91 – Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura.
- ID 17-86 – Ministerul Chimiei si Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 – Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de imbunatatiri funciare.
- PE 123 – 78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

Retele de gaze naturale

In conformitate cu “Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale” intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii benzina
60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 KV sau mai mare, inclusiv statiile
55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv posturi de transformare
50 m
- centre populate si locuinte individuale
65 m
- paralelism cu liniile CF, ecartament normal
80 m
- paralelism cu drumuri :

- nationale	52 m
- judetene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere in rauri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I 6-86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 6000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bari):

- la cladirile civile cu grad I – II de rezistenta la foc
12 m
- la cladirile civile cu grad III – IV de rezistenta la foc
15 m

- fata de marginea drumurilor carosabile

8 m

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii , constructii sau obstacole subterane – normativ I 6-86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacolul subteran	Distanța minima / m	
	presiune redusa	presiune medie
Cladiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata : - rambeu - debleu	5,5	5,5

ANEXA 3

SERVITUTI IMPUSE DE CATRE ALTE ZONE DE PROTECTIE

- Zonele de protectie pentru diverse elemente ale unei gospodarii de apa se determina conform HG 930/2005.
- Zonele de protectie pentru lacuri si cursuri de apa se determina conform Legii 107/1996, anexa nr. 2.
- Zonele de protectie pentru ferme si cimitire se determina conform Ordinului nr. 536/1997, anexa nr. 1.
- Zone de protectie pentru Drumurile Judetene se determina conform HG nr. 36/1996.
- Zone de protectie pentru descoperirile arheologice se determina conform Ordonantei Guvernului 43/2000 si legii 378/2001.