



**BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE**

Râmnicu Vâlcea , Home Calea lui Traian 148 , Bl.8 , Sc.B , Ap.9 \* Office : str. G-ral Magheru, nr. 25 , SOCOM, Parter \*  
Cod Fiscal RO1470701\* Reg. com. nr. J38/1062/1991\* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001  
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760\* Tel./fax: 0250/733180 \*Mobil: 0745528655\* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro



**PLAN URBANISTIC GENERAL  
P.U.G. – COMUNA CEZIENI  
JUDEȚ OLT**

**R. L. U.  
Regulamentul  
Local de Urbanism  
al Comunei Cezieni**

**Beneficiar** : Primăria Comunei Cezieni , județ Olt

**Proiect nr.** : 1096 /17. 04. 2015

**2015 -2016**



## **BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE**

Râmnicu Vâlcea , Home Calea lui Traian 148 , Bl.8 , Sc.B, Ap.9 \* Office : str. G-ral Magheru, nr. 25 , SOCOM, Parter \*  
Cod Fiscal RO1470701\* Reg. com. nr. J38/1062/1991\* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001  
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760\* Tel./fax: 0250/733180 \*Mobil: 0745528655\* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro



## **CUPRINS :**

### **Titlul I - GENERALITĂȚI**

Capitolul 1 - Baza legală

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

Capitolul 3 - Mod de aplicare

Capitolul 4 - Derogări

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale si unități teritoriale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

### **Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE**

Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice si situri arheologice

Capitolul 2 - Zone de siguranță si de protecție

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 4 - Căi de comunicație

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 6 - Parcelarea

### **Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

#### **Capitolul 1 - ZONA CENTRALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### **Capitolul 2 - ZONA DE LOCUIT**

**LOCUIȚE DE TIP RURAL cu regim mic de înălțime CU ANEXE GOSPODĂRESTI SI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ**

**FUNȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII (Servicii, instituții publice, comerț , dotări publice de mică capacitate)**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 3 - ZONA DESTINATĂ LOCUINTELOR PERMANENTE și TURISMULUI**

- Pensiuni , Mic comerț , Servicii de alimentație publică – restaurante – baruri ,  
Mici dotări pentru prestări de servicii și cultură - regim mic de înălțime P, P + 1E + M  
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 4 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 5 - ZONA DE UNITĂȚI DE PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 6 - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-INDUSTRIALE și AGRO-ZOOTEHNICE**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 7 - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 8 - ZONA TRANSPORTURILOR**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Capitolul 9 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

## **Capitolul 10 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

### **Titlul I GENERALITĂȚI**

Comuna Cezieni este situată în partea de vest a județului Olt în zona limitrofă a județului , la limita dintre Jud. Olt și Jud. Dolj . Comuna se află în partea vestică a Câmpiei Romanașilor la o altitudine de 114 m și la o distanță de 45 km de Mun. Slatina și la 10 km de mun. Caracal.

Din datele obținute din PUG-ul preliminar , Suprafața comunei Cezieni este de 3 800 de hectare și are în componență 3 sate :

- Cezieni – sat de reședință ;
- Corlătești ;
- Bondrea

Vecinătățile comunei sunt:

- - la Nord – Comuna Dobrun;
- - la Sud – Comuna Drăghiceni , Mun. Caracal , Com. Dioști – jud. Dolj;
- - la Vest – comuna Teslui – jud. Dolj;
- - la Est – comuna Dobrosloveni .

#### **1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .**

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc).

1.3. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Cezieni , precum și în extinderile acesteia, propuse conform Planului Urbanistic General al Comunei Cezieni a fi efectuate aproximativ până anul 2025, în interiorul teritoriului administrativ al Comunei .

1.4. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Cezieni, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Comunei Cezieni privind dezvoltarea localității .

## **2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

---

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 , republicată , anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Cezieni.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte orașe .

### **3. MOD DE APLICARE.**

3.1. Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

3.2. Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

3.3. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.4. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în strategia de dezvoltare a comunei și în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Olt (PATJ), etc.

3.5. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.6. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.7. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii , condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

### **4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.**

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu , întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Comunei .

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism , însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la : Regim de construire , funcțiunea zonei , înălțimea maximă admisă , Coeficientul de utilizare al terenului - CUT; Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament , iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată .

4.4. Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate si nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT si CUT) prin PUZ sau PUD. *(art.46 alin. (5) si (6) din Legea nr.350/2001 (republicată)*

4.5. În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

## **5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

5.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu), ocuparea terenului ,gradul de utilizare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă.

5.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în 3 unități teritoriale de referință (UTR-uri ) respectiv satele comunei : Cezieni – centru administrativ, Corlătești și Bondrea , fiecare unitate teritorială de referință având unu sau mai multe trupuri .

5.4. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+1E, 2E) nu cuprind si nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) si „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.5. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.6. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și unități teritoriale de referință:

- **ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public ( Primăria , Școală Cămin Cultural , Biserică , Magazin mixt , Poliție , Brutărie, Grădiniță , etc) .
- **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** Locuințe cu regim mic de înălțime parter , maxim P+1E de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă .
- **ZONA DESTINATĂ LOCUINTELOR PERMANENTE ȘI TURISMULUI** Pensuni , Mic comerț , Servicii de alimentație publică – restaurante – baruri , Mici dotări pentru prestări de servicii și cultură - regim mic de înălțime P, P + 1E + M ;
- 
- **ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;**
- **ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ ;**
- **ZONA UNITĂȚILOR AGRO-INDUSTRIALE ȘI AGRO-ZOOTEHNICE**
- **ZONA SPAȚIILOR VERZI** (Spații verzi publice cu acces nelimitat ,Spații verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare ,Spații verzi pentru protecția drumurilor , cursurilor de apă , a zonelor umede ).
- **ZONA TRANSPORTURILOR**
  - Rutiere
  - Cale Ferată
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- Construcții și amenajări pentru GC ;
- Cimitire

## **6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL**

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permită dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

**UTILIZĂRI ADMISE**

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**UTILIZĂRI INTERZISE**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ  
CIRCULAȚII SI ACCESE  
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR  
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR  
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR  
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ  
SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE  
ÎMPREJMUIRI  
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## **II REGLEMENTĂRI COMUNE**

### **1 - PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE**

Lista monumentelor istorice și ansamblurilor de arhitectură aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 314 / 2004 cuprinde pentru comuna Cezieni , jud Olt următoarele :

**1. Conacul moșiei Elena (Lelia ) Oteteleşeanu - sf. Sec. XVIII**

Monument de arhitectură

Localizare : Sat Cezieni , Comuna Cezieni , la nord de DC 153 , lângă fostul CAP Cezieni

Cod LMI 2010 : OT-II-m-B-08815,

Categoria valorică B

**2. Biserica „Sfântul Dumitru ”, cult ortodox , pictură stil bizantin**

**Monument de arhitectură**

Localizare : Centrul Satului Cezieni , Com . Cezieni ;

Cod LMI 2010 : OT-II-m-B-08816.01,

Categoria valorică B

Ctitor : Dumitru Cezianu

Datare : 1848 - 1849

**3. Conac Colette (Nicole) Brâncoveanu – actual Centru de Recuperare**

Monument de arhitectură ,

Localizare : Comuna Cezieni , Sat Cezieni

Cod LMI 2010 : OT-II-m-B-08816.02

Datare : Sf. sec. XVIII

Categorie valorică B

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universală.

Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:



a) **monument** - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

b) **ansamblu** - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural-istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) **sit** - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural ;

Monumentele istorice apartin fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile si inesesizabile; aceste monumente istorice pot fi date in administrare institutiilor publice, pot fi concesionate, date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica sau inchiriate, in conditiile legii, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitarii dreptului de preemtiune al statului roman, prin Ministerul Culturii si Cultelor, sau al unitatilor administrativ-teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vanzarii.

Proprietarii persoane fizice sau juridice care intentioneaza sa vanda monumente istorice vor instiinta in scris directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetean.

In conditiile legii, in vederea protejarii monumentelor istorice se poate proceda, in cazuri extreme, la stramutarea acestora.

Monumentele istorice care se afla pe teritoriul Romaniei si care sunt proprietatea altor state sunt protejate in conditiile prezentei legi.

Monumentele istorice se claseaza astfel:

a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;

b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ;

In localitatea Cezieni avem inventariate doar monumente ale patrimoniului cultural de categoria B.

Clasarea monumentelor istorice in grupe se face prin ordin al ministrului culturii si cultelor, la propunerea Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevazute de prezenta lege.

Monumentele istorice clasate si zonele de protectie a acestora, aflate in proprietate publica, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public national sau local, dupa caz, prin hotarare a Guvernului initiata de Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv prin hotarare a consiliilor locale, judetene cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric se instituie *zona sa de protectie*, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economico-sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica a monumentelor istorice si a zonelor de protectie a acestora sau instituirea unor servituti poate fi initiata si aplicata numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protectie este interzisa.

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desfiintarea, distrugerea partiala sau totala, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctioneaza conform legii.

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor; fac exceptie interventiile determinate de forta majora, cu conditia ca modificarile sa fie reversibile.

In sensul prezentei legi, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrarile de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajari peisagistice, precum si orice alte lucrari care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparatiile curente, lucrarile de intretinere si iluminarea interioara si exterioara de siguranta si decorativa;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;

d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;

e) stramutarea monumentelor istorice;

f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice ;

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii , sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Autorizatiile emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora, sunt nule de drept.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in ansambluri, situri sau zone de protectie a monumentelor istorice, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor.

Expertizarea structurala a monumentelor istorice si verificarea tehnica a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experti si verificatori tehnici, atestati de Ministerul Culturii si Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerintelor privind calitatea lucrarilor in constructii.

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa A* se avizeaza de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in *Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa B* se avizeaza de directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional.

Zona de protectie din jurul unui monument este o portiune de teren delimitata si trecuta in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrari care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau inediata vecinatate a monumentului. Este o zona-tampon intre monument si mediul inconjurator actual. Zonele de protectie din jurul monumentelor istorice sunt de minimum de 200 de metri in localitatile rurale si de 500 de metri in exteriorul localitatilor, distante masurate de la limita exterioara a terenurilor pe care se afla monumente istorice.

Terenul pe care se afla un monument istoric include, in afara de constructia propriu-zisa, si drumuri de acces, scari, parcul sau gradina, turnuri, chioscuri si foisoare, gardul sau zidul de incinta, bazine, fantani, statui, cimitire si alte constructii sau amenajari care formeaza ansamblul monumentului.

## **2 - ZONE DE SIGURANȚĂ SI DE PROTECȚIE**

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza si în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât si pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică si zone de protecție sanitară (cu regim sever si de restricție) la sursele si instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de 50,0 metri în amonte si 20,0 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Fosele septice vidanjabile si impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc). (*Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.140/3 iulie 1997*)

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice si dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcuri de odihnă si recreere, instituțiile social-culturale si medicale,

precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale liniilor de înaltă și medie tensiune, etc.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor și instalațiilor de apă potabilă, ale liniilor electrice de înaltă și medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.  
(art.28 din OMS nr.536/1997)

Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv (*Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)*)

#### **Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:**

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

**În zonele cu risc geotehnic** se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

#### **Zone critice-Inundații**

Obiective aflate în zona de risc la inundații și accidente la construcții hidrotehnice în perioadele cu precipitații abundente :

Sat Cezieni :

- Râul Teslui - revărsare - pericol de inundare a unei suprafețe de 20 ha – islaz;
- Baraj Valea Zambilei – avarie acumulare - teren sport , DC 153 – 500m;

Sat Corlatești

- Râul Teslui - revărsare - pericol de inundare a unei suprafețe de 5 ha – islaz;

Sat Bondrea :

- Râul Teslui - revărsare - pericol de inundare a unei suprafețe de 5ha – islaz;
- Baraj Ferma Elias – avarie acumulare vale locală - teren neproductiv 0,5 ha;

În consecință , râul Teslui , pe teritoriul Comunei Cezieni prezintă risc rezidual nesemnificativ și risc redus de inundabilitate , o mică zonă la nord de satul Cezieni prezintă risc mediu de inundabilitate.

Și Valea Ruiului (Lungenilor + Frăsinet) prezintă risc de inundabilitate la precipitații mari : se revărsă peste terenurile agricole , producând pagube minore culturilor .

### 3 - CĂI DE COMUNICAȚIE

- **In localitățile rurale**, lățimea zonei străzii în care se includ trotuarele și suprafețele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă și cu normele tehnice în vigoare.

Localitatea Cezieni are legături în cadrul județului și cu restul țării pe cale rutieră și pe cale ferată .

Drumurile de pe teritoriul Comunei Cezieni vor respecta prevederile legale în vigoare.

În localități rurale drumurile se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc :

Drumuri principale ;

Drumuri secundare .

Distanțele între împrejurimile proprietăților situate de-o parte și de alta a drumurilor principale este de 11,00 m și de 9,00 m pentru drumuri secundare .

Drumurile județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi. Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului respectiv, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție. Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților, situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidare ale terenului drumului și altele asemenea.

#### - **În afara localităților**

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de

siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului. Limitele zonelor de protectie sunt prevazute în tabelul de mai jos :

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zonele de protectie ramân în gospodaria persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligatia ca acestea, prin activitatea lor, sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii în siguranta a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzator;
- executarea de constructii, împrejmuiri sau plantatii care sa provoace înzapezirea drumului sau sa împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrari care pericliteaza stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.
- practicarea comertului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.

## PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor si amenajărilor pe teritoriul comunei se dimensionează în funcție de destinația si suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor.

În cazul locuințelor individuale, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) si de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabileste după cum urmează:

### **Zona locuințelor unifamiliale cu acces si lot propriu**

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafața construită desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcțiile pentru turism , agroturism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

- construcțiile si amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate aceste categorii, accesul rutier se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, precum și platforme pentru parcare a autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la alineatele anterioare se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

Derogări privind numărul minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul localității.

Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al localității.

## **5- PARCELAREA**

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor. (*art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009)*)

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

(*art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009)*)

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea

unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul administratorului de sistem și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Olt.

Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Parcelele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

#### **CONDIȚII MINIME DE CONSTRUCTIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M PARCELĂRI NOI P-P+1+M NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal	

#### **INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+1+M NIVELURI**

front minim înșiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 10 m
suprafața minimă înșiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei - maxim 1/3	

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (art.31<sup>1</sup>, alin.3) din Legea 350/2001)

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.



Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

### **III REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

## **CAPITOL 1 - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală se găsește în Localitatea de reședință Cezieni; concentrează principalele dotări publice și locuințe individuale de pe strada Dumitru Cezianu :

- Primăria ;
- Școală ;
- Magazin mixt ;
- Magazin Universal;
- Cămin Cultural ;
- Poliție ;
- Moară ;
- Grădiniță.

Zonele de locuințe individuale sunt în majoritate formate din clădiri P , max. P+1E, prezentând o stare generală bună .

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță locală , învățământ de tip rural, asistență socială, servicii medicale, plantații decorative, reclame, mobilier urban , etc.

Se admit funcțiuni de interes general specifice localităților rurale :

- birouri pentru companii și firme;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci ;
- servicii de poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, comerț cu obiecte de artă;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale , inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale (avocat, notar, medic, etc);
- servicii medicale și de asistență socială;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona centrală.

- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

- Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice și lăcașurilor de cult.

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona centrală și cu prevederile avizului autorității de mediu.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

### **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri.

În cazul unei lotizări prin PUZ se recomandă loturi de minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientilor de colectare a gunoierului menajer;

- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

- spații amenajate pentru gararea și parcare;

- zone verzi. (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997)

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent în zonă.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;

- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

- Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min.2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică . În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornisă a clădirii cu înălțimea cea mai mică .

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, cămări), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care uneste parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

## **CIRCULAȚII SI ACCESE**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

-Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcările aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei proprii și în afara circulațiilor publice.

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - Locuire individuală | - max. P+1E+M |
| - Servicii            | - max. P+2E   |
| - Instituții publice  | - max. P+2E   |

## **Reguli generale**

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor.

Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare . Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat) , bej deschis , materiale naturale – lemn , piatra , caramida aparenta .

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND , folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină ) , placările cu ceramică .

Pentru învelitoare se recomandă folosirea materialelor naturale (șiță , șindrila , țiglă ceramică ) , tabla plană vopsită în câmp electrostatic – culori mate , tablă profilată mată .

### **Reguli particulare pentru comerț**

Este admisă și recomandată reconversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Apa potabilă**

Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

### **Canalizare menajeră**

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

### **Canalizare pluvială**

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

### **Rețele electrice, telefonice și CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

### **Salubritate**

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

## **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Suprafețele marcate în plansa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimumul impus de norme;

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Parcajele descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de minim 1,2 m.

Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile și a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

### **ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,80 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat, se admite un soclu din beton de max. 60 cm înălțime.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

## **SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru instituții publice și servicii se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT = 40 % (maxim 50% pt. servicii); 25% (pt. învățământ, max. P+1E).

Pentru locuințe individuale amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru

POT maxim = 35%).

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 1,0 mpACD/mp teren, pentru POT 40 %; 50 % (servicii, instituții publice)

CUT maxim = 0,5 mpACD/mp teren aferent POT max. 25 % (unități învățământ)

CUT maxim = 0,9 mpACD/mp teren aferent POT max. 35 %

În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

## **CAPITOLUL 2 - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII cu regim de înălțime maxim P+1E + M**

### **Capitolul 3 - ZONA DESTINATĂ LOCUINȚELOR PERMANENTE ȘI TURISMULUI**

**- Pensiuni , Mic comerț , Servicii de alimentație publică – restaurante – baruri , Mici dotări pentru prestări de servicii și cultură - regim mic de înălțime P, P + 1E + M**

-Zona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă

- Funcțiuni complementare locuirii : servicii , Instituții publice , dotări publice de mică capacitate , agroturism , etc regim de înălțime max. P+1E +M .

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural ,diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- **caracterul locuințelor: individuale ;**
- **caracterul țesutului rural : omogen cu echipamente publice aferente,**

(b) morfologic:

- **tipul parcelarului:**
- **rezultat din evoluția localității în timp,**
- **creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);**
- **parcelări tradiționale , spontane ;**
- **configurația în raport cu spațiul stradal:**
- **spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;**
- **geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;**
- **diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)**
- **volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).**

(c) **vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);**

(d) **calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul , calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,**

**zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.**

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

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

- locuințe individuale cu maxim P+1E+M niveluri ;
- funcțiuni complementare locuirii cu max. P+1E+M .

### **LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP RURAL cu maxim P+1+M**

Funcțiunea dominantă : locuirea

**FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE LOCUIRII :** servicii , Instituții publice , comerț, dotări publice de mică capacitate , regim de înălțime max. P+1E +M .

#### **Reglementări:**

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de **locuire** trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+1E+M niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică;
- activități economice tradiționale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie.
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradiționala ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor .
- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

#### **\*Important**

**Pentru terenurile situate în imediata vecinătate a monumentului istoric Conacul Moșiei Lelia Oteteleşanu, propuse a fi terenuri intravilane conform actualului PUG , obiectivele proiectate vor fi detaliate obligatoriu în urma întocmirii documentațiilor de urbanism fază PUD.**

**Vecinătatea cu Conacul impune realizarea unor imobile cu conformare spațio-volumetrică de inspirație tradițională sau care să preia elemente de arhitectură valoroase prezente la conac.**



## **UTILIZĂRI INTERZISE**

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici.
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- amplasarea de depozite de reziduuri.

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

---

### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor;

Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

### **AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, după cum urmează:

În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

**Aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită "la aliniament" dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.

Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului.

Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc).

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului drumului cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea

dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de regulă cu 4.0 metri, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- în cazul unor parcelări noi retragerea față de aliniament va fi de minim 4,00 m , dar nu mai puțin decât aliniamentul existent in zonă.

#### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;

- in functie de situatia pe limita laterala de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile si construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu înaltimea constructiei propuse;

- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

#### **PARCELAREA**

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; in cazul comasarii mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional ;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare .

#### **ACCESE CAROSABILE**

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

#### **ACCESE PIETONALE**

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele si casele de vacanță;

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+1 va fi 7 metri la cornișă ;se

admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

Utilizarea tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre; dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, preferabil să fie alese cu imitație furnir lemn;

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții și compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă și dimensiunile golurilor. Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite; volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).

Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.).

Se recomandă geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. De recomandat este tâmplăria din lemn, mai puțin se admite tâmplăria confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă, policarbonat.

Nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic. Se interzice vopsirea clădirilor în culori stridente și strălucitoare. Gama cromatică va fi unitară, recomandate fiind nuanțele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale – lemn, piatră, caramida aparentă.

Pentru locuințe se interzice folosirea placării cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea în exces a sticlei la fațade (perete cortină), placările cu ceramică.

Acoperișul:

-Forma geometrică simplă. Se recomandă pante simple, în două sau patru ape, cu recomandarea unghiului de max. 30-35 grade.

- Nu se admit învelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, roșu lucios etc.).

- Se recomandă iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.

-nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcții metalice aparente.

-împrejmuirile și portile vor fi executate utilizând o geometrie plană simplă și materiale precum zidărie tencuită sau lemnul. Înălțimea gardului spre stradă va fi de maxim 1,80 m;

-zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale locale – pamant compactat, dalaje piatră, pavele, beton.

-se recomandă izolarea termică optimă a construcțiilor

-se recomandă folosirea surselor alternative de energie

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu tepi, spini, organe otrăvitoare, etc.);

### **IMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00** metri.
- elementele funcționale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale cu max. P+1E+M .

### **COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M = 0,9

## **CAPITOLUL 4 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

### **DESCRIERE**

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în localitatea de reședință sau în satul aparținător. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **UTILIZĂRI ADMISE:**

- se menține funcțiunea actuală.
- Activități ale asociațiilor religioase ;
- Activități pentru ritualuri religioase , priveghi la ritul ortodox .

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;

- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

## **AMPLASAREA CLADIRILOR**

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

## **ECHIPAREA CLADIRILOR ,CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m în dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:**

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

### **SPATII LIBERE ȘI PLANTATE**

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

### **ASPECTUL EXTERIOR**

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decoratilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țigla ceramică sau tabla zincată.

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

## **ÎMPREJMUIRI**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca si intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,80 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu.

## **CONFORMAREA CLADIRILOR**

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incinta.

## **OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI**

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

# **CAPITOLUL 5 - ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE, DEPOZITARE CONTROLATĂ**

Zona cuprinde propuneri de unități de producție la nivelul localității .

Toate acestea vor fi asigurate cu spații de parcare, amenajări exterioare , mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților.

Pentru toată zona situată în extinderea intravilanului este necesar să se realizeze documentații P.U.Z. avizate conform legii ; această zonă este concentrată pe amplasamentul fostului CAP Cezieni.

## **UTILIZĂRI ADMISE**

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

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- **se admit**

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .

- parcaje la sol;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
  - activitățile actuale de producție vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
  - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) instituții financiare sau bancare;
    - d) poștă și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) producție manufacturieră;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

## **CONDIȚII DE AMPLASARE , ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

---

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500** mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcelarul pentru unitățile existente.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
  - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
  - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
  - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
  - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
  - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **2,00** metri de la nivelul solului.
  - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau



privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

P+1E - activități de producție ; max.9,00 m la cornișă .

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică , va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

### **ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **1,80** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)**

POT maxim (%): 50 % ; CUT = 1,0

## **CAPITOLUL 6 - ZONA UNITĂȚILOR AGRO- INDUSTRIALE și AGRO-ZOOTEHNICE**

**Funcțiune dominantă:** servicii agricole, zootehnice, silvicultură, dendrologie, piscicole.

**Funcțiunile complementare:** comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

**Locuirea:** nu este prezentă.

Se pot amplasa construcții cu caracter efemer care să poată fi schimbate în funcție de anotimp, specificul manifestărilor, tema târgului etc.

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

#### **UTILIZĂRI PERMISE**

- spații cu caracter efemer pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic;
- spații verzi;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcții administrative.

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- unități de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- toate amenajările adiacente manifestărilor cu caracter efemer vor fi aprobate conform unei documentații de specialitate;
- adăposturi pentru animale.

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro-zootehnice.

### **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### ***ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE***

- construcțiile amplasate vor putea fi desființate sau rearanjate în funcție de manifestarea solicitată;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public.

##### ***AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE;***

- accesul la spațiile comerciale se va realiza direct din străzile propuse.

##### ***AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT***

- Se va respecta aliniamentul stradal de regulă nu mai mic de 4,00 m;

##### ***AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI***

- se pot realiza amenajări fără distanță între ele;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **ACCESE CAROSABILE**

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice si care vor fi prevazute prindocumentații de specialitate ;
- vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

### **ACCESE PIETONALE**

- se vor prevedea accese pietonale la toate dotarile astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- accesele pot fi directe sau prin servitute.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA**

- dotarile minime privind incaperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea constructiei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile ;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât sa nu se produca disconfort locuințelor din vecinătate.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

### **PARCELAREA**

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse în viitoarele documentații de urbanism ;
- parcelele se vor obține prin cumpărare , concesiune sau inchiriere.

### ***INĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR -MAXIM P +1E(PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)***

Constructiile agricole vor fi de regulă în regim parter înalt.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI**

- se pot realiza constructii cu caracter provizoriu , folosind materiale tradiționale (lemn , piatră , cărămidă ).

### **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

Procentul maxim de ocupare al terenului ( P.O.T.) va fi de **20 %**. In acest procent se include aria construita a amenajarilor pe lotul pus la dispozitie de organizatori.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim **0,4**.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **PARCAJE**

- parcajele vor fi realizate in interiorul zonei, de preferință grupate în zona accesului principal.

### **SPATII VERZI**

- se vor prevedea aliniamente de protectie la strazile adiacente de 2-3 m latime;

## **IMPREJMUIRI**

-împrejmuirea se va realiza pe contur proprietate , înălțime max. 2,00 m

## **CAPITOLUL 7 - ZONA SPAȚIILOR VERZI**

- **Spații verzi publice cu acces nelimitat , Spații verzi pentru agrement ,Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat , spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE.**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public ;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

### **UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

---

## **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

### **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

### **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **verzi**.

### **ÎMPREJMUIRI.**

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max.2,00 metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

---

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- POT cu construcții = maxim 20 % .

**Pentru orice dezvoltare pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.**

## **CAPITOLUL 8 - ZONA TRANSPORTURILOR căi de comunicație rutieră și feroviară**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Teritoriul comunei Cezieni este străbătut de la est – spre vest de drumul județean 641A Caracal – Robănești , drum care asigură legătura cu municipiul Caracal și cu drumul european E 70 Slatina – Craiova . Din drumul județean se desprinde drumul comunal 153 , străbate satul Cezieni și satul Corlătești și debușează în același drum județean 641 , alcătuind o buclă .

Legătura dintre satul Cezieni , reședință de comună și celelalte sate componente se face astfel:

- Cu satul Corlătești , situat în partea de vest a comunei la cca 2 km de reședința comunei prin DC 153 sau pe ruta DJ 641 – DC 153;

- Cu satul Bondrea , situat în partea de vest a comunei la cca. 5 km de reședința comunei , prin DJ 641.

Comuna Cezieni este străbătută în partea de sud – est de calea ferată București – Craiova , stația CF fiind situată la 10 km de stația CF Caracal (important nod feroviar).

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- Subzona transporturilor rutiere;
- Subzona transporturilor feroviare.

## **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

---

### **UTILIZĂRI ADMISE.**

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
  - servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
  - amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
  - lucrări de protecție împotriva poluării.
- 
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
  - parcaje pentru salariați și pentru călători.

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
  - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
  - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
  - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
    - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
    - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
      - drumuri județene - 20 m.;
      - drumuri comunale - 18 m.;
      - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia ;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea pasajelor supra și subterane;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
  - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.
  - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
    - construcții, fie și cu caracter temporar;
    - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
    - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
    - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- se interzice:
  - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
  - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

### **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

---

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

- POT maxim – 25 % - pentru construcții

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

Regim de înălțime P+1E

- C.U.T. maxim = 0,5



## **CAPITOLUL 9 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , cimitire , platforme deșeuri**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

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

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;
- subzona cimitirelor ;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala;
  - birouri autonome;
  - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public , salubritate, întreținerea spațiilor plantate ;
- subzona cimitirelor :
  - cimitire și clădiri anexa
  - cimitire;
  - capela mortuara;
  - circulații carosabile;
  - parcaje;
  - circulații pietonale;
  - plantații;
  - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme și avizele detinatorilor de rețele;
- subzona cimitirelor
  - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri;
  - se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale și o pondere mai ridicată a vegetației ;
  - în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrice și interioare ;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - pentru incintele situate în zone de locuințe se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- subzona cimitirelor
  - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrice ;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de minim 4.0 metri in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse nu sunt accesate in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice ;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- *subzona cimitirelor*
  - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*
  - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

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

- *subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală*

- înălțimea cladirilor nu va depăși 12,00 metri, cu excepția instalațiilor și a cosurilor ;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
  - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadele principale;
- subzona cimitirelor
  - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- subzona cimitirelor
  - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se vor asigura puncte de apă, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri ;

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

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala
  - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității ;
  - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei ;
  - suprafețele libere neocupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp ;
- subzona cimitirelor
  - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei ;

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI**

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala și subzona cimitirelor
  - parcelele vor fi delimitate de domeniul public cu un gard transparent, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 2,20 m și minim 1,20 m, dublat de un gard viu ;
  - pe limitele laterale și posterioare ale parcelei care nu sunt adiacente domeniului public, gardurile vor avea înălțimea de minim 2,20 m și vor fi transparente sau semiopace în cazul învecinării cu spații plantate și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc ;
  - portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice ;

- toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii si cu o suprafata maxima de 2,00 mp ;

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

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală  
POT maxim = 50%
- subzona cimitirelor
  - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7.5 – 10 mp, din care 15% circulatii carosabile si pietonale, 5% plantatii si 1 % constructii.

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

- subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală  
CUT maxim = 1,80
- subzona cimitirelor  
CUT maxim = 0,15

### **CAPITOLUL 10 - ZONA TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

#### **CARACTERUL ZONEI**

Terenurile cu destinația agricolă sunt terenuri agricole productive , cele cu vegetație forestieră ( dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile împădurite , cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice , amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă , platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producție agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile , vii , livezi , pepiniere viticole , pomicole , plantații de hamei și duzi, pășuni , fânețe , sere , solarii și altele asemenea. Pentru terenurile agricole care prezintă clasă de calitate superioară (I sau II) , reprezentând resurse natural necesare vieții , conf. Legii Fondului funciar și Legii 50 /1991 , republicată, cuprind interdicții și condiționări în utilizarea lor; de aceea posibilitatea autorizării construcțiilor în extravilan este limitată.

În conformitate cu prevederile aceste două Legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole : adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole . În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe , garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

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

Lucrări de utilitate publică de interes national sau local , admise în condițiile Legii 18/1991 , republicată , art. 92, alin.2;

Lucrări prevăzute de Legea 50/1991, republicată

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

Rețele tehnico – edilitare

Construcții care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan ; vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu;  
Construcțiile civile amplasate la distanță mai mica de 2400 m față de limita obiectivelor special aparținând MAPN, MAI și SRI;

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

Nu se admit construcții pe terenuri cu clasa de calitate I sau II , terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

Verificat,  
Arh. Doina Negoită

Întocmit ,  
Pr. Maria Dogăroiu

