



**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL  
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**

**VOLUMUL III - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**ETAPA - varianta initiala - PUG + RLU**

artca

ianuarie 2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U. )  
„ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –  
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT”

Etape – varianta preliminară ( variantă inițială – ianuarie 2025 )

**Denumire proiect:** „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT”

Volumul III – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Etape:** EELBORARE PLAN URBANISTIC GENERAL PRELIMINAR

**Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT



**Proiectant:** S.C. ARTCA S.R.L.

**Numar contract:** CONTRACT DE SERVICII NR. 48983 din 21.08.2023

**Sef Proiect:** dr. arh. Ionel Corneliu Oancea

**Proiectant de specialitate:** dr. arh. Ionel Corneliu Oancea

**Manager Proiect:** dr. arh. Ionel Corneliu Oancea

**Intocmit:**  
arh. Ionel Corneliu Oancea  
arh. Ekaterina Maria Știfiuc  
arh. Andreea Larisa Farcaș  
arh. Vlad Corneliu Oancea

**Data elaborării:** ianuarie 2025

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) afereant PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) al MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

## CUPRINS

### I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.....	6
2. Baza legală a elaborării.....	6
3. Domeniul de aplicare.....	9
4. Condiții de aplicare.....	10
5. Intrarea în vigoare a RLU, corelarea cu alte documentatii și situatii tranzitorii.....	11

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	14
6.1 Terenuri agricole din intravilan.....	14
6.2 Suprafețe împădurite.....	14
6.3 Resurse de apă și platforme meteorologice.....	14
6.4 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	15
6.5 Zone construite protejate.....	15
7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	16
7.1 Zone expuse la riscuri naturale.....	16
7.2 Zone expuse la riscuri tehnologice.....	17
7.3 Zone de siguranță și protecție sanitară.....	17
7.4 Asigurarea echipării edilitare.....	18
7.5 Asigurarea compatibilitatii funcționale.....	18
8. Reguli de amplasarea construcțiilor și retrageri minime obligatorii.....	19
8.1 Orientarea față de punctele cardinale.....	19
8.2 Amplasarea față de drumurile publice.....	19
8.3 Amplasarea construcțiilor față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.–C.F.R. SA.....	19
8.4 Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei.....	21
8.5 Amplasarea în interiorul parcelei.....	21
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	21
9.1 Asigurarea acceselor carosabile.....	21
9.2 Asigurarea acceselor pietonale și a pistelor ciclabile.....	21
10. Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor.....	22
10.1 Asigurarea echipării edilitare.....	22
10.2 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.....	22
10.3 Gestiunea deșeurilor urbane.....	22
11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	23
11.1 Parcelarea terenurilor și operațiunile de reparcelare.....	23
11.2 Înălțimea construcțiilor.....	23
11.3 Aspectul exterior al construcțiilor.....	23
12. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, amenajarea de spații verzi și împrejurimi.....	23
12.1 Reguli pentru amplasarea parcajelor.....	23
12.2 Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi.....	24
12.3 Reguli pentru împrejurimi în spațiul urban.....	24

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

13. Zone și subzone funcționale.....	26
13.1 Principiile zonificării funcționale propuse.....	26
13.2 Definirea zonelor funcționale.....	27
13.3 Diviziunea terenului în zone, subzone/ unități teritoriale de referință.....	27
13.3.1 Zone cuprinse în intravilan.....	27
13.3.2 Zone situate în afara intravilanului.....	31

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI UTR-urilor DIN INTRAVILAN**

#### **ZCP – ZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	32
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	35
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	37
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	39

#### **L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	40
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	41
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	43
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	50

#### **Is – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES PUBLIC**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	51
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	52
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	53
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	58

#### **M – ZONĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	59
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	59
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	61
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	64

#### **E – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	65
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	66
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	70
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	76

#### **G – ZONĂ FUNCȚIUNILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	77
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	77
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	79
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	83

### **Sp – ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	84
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	84
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	85
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	85

### **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	86
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	87
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	88
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	89

### **V – ZONA SPAȚIILOR VERZI**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	90
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	92/95/96/98/101/104/107
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	93/95/97/99/102/104/106
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	94/96/97/101/103/105/108

### **A – PENTRU UNITĂȚI ȘI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	109
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	109
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	110
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	111

### **H – ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	112
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	112
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	113
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	115

### **V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

### **TC – ZONĂ NEECHIPATĂ SITUATĂ ÎN AFARA INTRAVILANULUI**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	116
RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ.....	116
RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.....	119

## **VI. ANEXE**

<b>Anexa 1 – Glosar de termeni.....</b>	<b>121</b>
<b>Anexa 2 – Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității.....</b>	<b>132</b>
<b>Anexa 3 – Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.....</b>	<b>137</b>
<b>Anexa 4 – Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu.....</b>	<b>139</b>
<b>Anexa 5 – Procentul de ocupare a terenurilor.....</b>	<b>141</b>
<b>Anexa 6 – Parcaje.....</b>	<b>143</b>
<b>Anexa 7 – Spații verzi și plantate.....</b>	<b>146</b>
<b>Anexa 8 – Clasificarea utilizărilor admise după categoria de funcțiuni.....</b>	<b>148</b>
<b>Anexa 9 – Accese carosabile.....</b>	<b>153</b>
<b>Anexa 10 – Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public.....</b>	<b>155</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul RLU

(1) Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Râmnicu Sărat se constituie într-un sistem unitar de reglementări urbanistice la nivelul unităților teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza în plan spațial viziunea de dezvoltare a orașului, în concordanță cu potențialul și vocația acestuia, în interesul public al locuitorilor săi, în spiritul principiului dezvoltării durabile și echilibrate, precum și al coeziunii sociale și al diversității culturale.

(2) RLU – Râmnicu Sărat împreună cu Reglementările Urbanistice grafic exprimate, aferente Planului Urbanistic General cuprinde și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor în teritoriile urbane, intravilane și extravilane.

### 2. Baza legală a elaborării

Următoarele legi și acte normative au stat la baza elaborării prezentului RLU:

- o Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate modificările și completările ulterioare
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate modificările și completările ulterioare
- o ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- o Ordinul nr. 3454/2019 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009
- o Legea 18/1991 – Legea fondului funciar (republicată)
- o Codul Civil parte integrantă a Legii 287/2009, cu toate modificările și completările
- o Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- o Legea 45/1994 – Legea Apărării Naționale a României
- o Legea 5/ 2000 privind zonele naturale și construite protejate
- o Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, igienă și sănătate publică
- o Legea 24/2007, cu actualizările ulterioare privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- o Legea 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernamentale nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural
- o Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată în 2000 și completată cu Legea 159/1999.
- o Legea 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare
- o Legea 26/1996 – Codul silvic
- o Legea 106/1996 – Legea protecției civile
- o Legea 107/1996 – Legea apelor
- o Legea 114/1996 – Legea locuinței – modificată și completată cu Legea nr. 145/1999 și Legea 250/2001
- o Legea 212/1997 – pentru aprobarea OGR 60&97 privind apărarea împotriva incendiilor
- o Legea 82/1998 – pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor
- o Legea 521/1998 – privind circulația juridică a terenurilor
- o Legea 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

- o Legea 107/1999 – pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate
- o Legea 141/1999 – pentru aprobarea OGR 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național
- o Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor
- o Legea 122/1999 privind OG nr. 15/1999 pentru modificarea și completarea L. 27/1994 privind taxele și impozitele
- o Legea 89/1999 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR
- o Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – a – Zone cu risc natural
- o Legea 451/ 2002 pentru ratificarea “Convenției Europene a peisajului”, adoptată la Florența, în 20 oct. 2000
- o Lege 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată 2006) și actele normative subsecvente ;
- o Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile
- o Legea 157 din 7 octombrie 1997. privind ratificarea Conventiei pentru protectia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptata la Granada la 3 octombrie 1985 și actele normative subsecvente ;
- o Legea 150 din 24 iulie 1997 privind ratificarea Conventiei europene pentru protectia patrimoniului arheologic (revizuita), adoptata la La Valetta la 16 ianuarie 1992 si semnata de România la 22.06.1996 și actele normative subsecvente ;
- o Legea 56/1998 privind aprobarea OG nr. 24/1997 pentru modificarea si completarea OG nr. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national aprobate prin Legea 41/1995.
- o Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- o Legea 107/1999 pentru aprobarea OG nr. 81/1998 privind ameliorarea prin impadurire a terenurilor degradate
- o HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism
- o Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- o Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- o “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”, aprobat prin Ordin13N/ 1999
- o Ordin pentru aprobarea reglementarilor tehnice “ Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, Indicativ GM – 007 - 2000
- o Lista monumentelor istorice din România (LMI) actualizată – cap. « Județul Buzău » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016
- o ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național\*) – Republicată 2006 și actele normative subsecvente ;
- o Principii directe ale dezvoltării durabile a teritoriului european – Hanovra, 2000
- o Comunicarea Comisiei Europene “Europa 2020 - o strategie europeană pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii”, Bruxelles, martie 2010.
- o Legea 153/2011 actualizata 2016, privind măsuri de creștere a calității arhitectural - ambientale a cladirilor
- o H.G. nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe



- o Ordinul nr. 1964/2007 al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, privind instituirea regimului de Arie Naturala Protejata, a siturilor de importanta comunitara ca parte integranta a rețelei ecologice europene Natura 2000 în Romania
- o O.U.G. nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- o Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților
- o Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare, privind Codul Silvic;
- o H.G. nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- o Ordin nr. 2.828 /2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- o Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală
- o Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- o Legea nr. 18/1991, republicată, privind fondul funciar
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- o Legea nr. 84/1996, privind îmbunătățirile funciare
- o Legea nr. 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național
- o Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă
- o Legea nr. 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor
- o O.U.G. nr. 78/2000, privind regimul deșeurilor
- o O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului
- o Legea nr. 198/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul comunicațiilor electronice și pentru stabilirea unor măsuri de facilitare a dezvoltării rețelelor de comunicații electronice
- o Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- o Hotărârea nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora
- o Ordinul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, nr. 16/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc 001-2022"
- o Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor
- o Legea nr. 155/2023 privind mobilitatea urbană durabilă
- o H.G. nr. 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- o Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- o Carta orașelor europene durabile, Leipzig, 2007, Declarația de la Marsilia (25 nov. 2008), Declarația de la Toledo (22 iunie 2010), Strategia Europa 2020, Cartea Verde Europeană a Transportului Urban – „Spre o nouă cultură a mobilității urbane

- o Strategia de Dezvoltare Teritorială a României, Strategia de dezvoltare a României în următorii 20 ani 2016 - 2035 elaborată în anul 2015 de Academia Română, Programul Național de Reforma (PNR), Master Planul General de Transport al României, Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Programul Operațional Regional 2014-2020, Programul Operațional Infrastructură Mare 2014-2020, Programul Operațional Capital Uman 2014-2020, Programul Operațional Competitivitate 2014-2020
- o Strategia de Dezvoltare a Regiunii de Sud-Est, 2014-2020, Strategia de dezvoltare durabilă a județului Buzău și planul de acțiuni 2014-2020
- o Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău 2014-2023, Strategia de dezvoltare durabilă a municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău pentru perioada 2014-2020, Planul de mobilitate urbană durabilă a Municipiului Râmnicu Sărat
- o Programul Național de Reforma (PNR)
- o Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare, strategiile, politicile și programele de dezvoltare durabilă în profil teritorial trebuie fundamentate pe baza Strategiei de dezvoltare teritorială a României. Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR), adoptată de către Guvernul României în 05.10.2016, este rezultatul unui demers amplu de planificare strategică care transpune în plan teritorial obiectivele și direcțiile de dezvoltare ale României pentru orizontul de timp 2035. Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global.
- o Planul de Amenajare a Teritoriului Național. Conform Legii 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare, Planul de amenajare a teritoriului național – PATN, reprezintă documentul cu caracter director, care include sinteza programelor strategice sectoriale pe termen mediu și lung pentru întreg teritoriul țării.
- o Master Planul General de Transport al României.
- o Strategia Națională de Transport Durabil 2013-2020-2030
- o Programul Operațional Regional 2014-2020
- o Programul Operațional Infrastructură Mare 2014-2020
- o Programul Operațional Capital Uman 2014-2020
- o Programul Operațional Competitivitate 2014-2020

### **3. Domeniul de aplicare**

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) Prezentul RLU se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ al Municipiului Râmnicu Sărat, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cât și în zonele extravilane.
- (3) Prezentul RLU stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unității teritoriale-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelelor.
- (5) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.

(6) Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. De asemenea, la emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va consulta și va respecta și prevederile conținute în Planurile Urbanistice Zonale și de Detaliu ulterioare aprobării prezentului regulament.

(7) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(8) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General.

(9) Fac excepție de la prevederile alin (8) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

(10) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone.

(11) Pentru zonele de urbanizare situate în noile extinderi, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General ( UTR –urile: Li-Ex, Is-e-EX, Ei-Ex, Et-Ex ), vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament.

(12) Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, ( UTR –urile: Li-R, Lc-R, Et-R ), pentru schimbarea destinației vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament.

(13) Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament.

(14) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul **Anexei nr.1**.

#### **4. Condiții de aplicare**

(1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Râmnicu Sărat.

(2) Prezentul RLU este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare urbanistică. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca bază legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la nivelul orașului. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului, în cadrul fiecărei zone în parte.

(3) Terenurile pentru care se impune prin prezentul RLU realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:

- a. terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu dotari cu caracter public;

- b. terenuri care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate, în curs dezafectare sau care – fiind funcționale în prezent - pot deveni – în perioada de valabilitate a prezentului PUG al Municipiului Râmnicu Sărat - obiectul unui interes în sensul dezafectării
- c. terenuri propuse prin PUG spre (re)conversie funcțională și/sau restructurare spațială;
- d. terenuri asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, provenit din cauze de utilitate publică, terenuri care nu pot fi suficient reglementate prin Planul Urbanistic General și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin Planuri Urbanistice Zonale.
- e. terenurile care sunt destinate unor operațiuni urbanistice de regenerare urbana integrată, așa cum sunt ele descrise în prezentul RLU și în Plansa de Reglementări vizată spre neschimbare.

(4) În situația prevăzută la alin. (2) se pot aduce modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General, prin Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, în condițiile prevăzute de Legea 350/2001 în forma actualizată.

(5) Prezentul RLU nu admite derogări – adică modificări directe ale condițiilor de construire: POT, CUT, RH, amplasarea construcțiilor față de aliniament și limitele (laterale sau posterioare) ale parcelelor. Derogările se admit numai în cazuri bine justificate de natura terenului sau de descoperirile arheologice. Derogările, odată justificate, se aprobă în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, aprobate în condițiile legii.

(6) În cazul dezvoltării unor funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație specială și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, zone industriale poluante sau generatoare de trafic greu) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să grezeze de servituti (zone de protecție sanitară, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

## **5. Intrarea în vigoare a RLU, corelarea cu alte documentații și situații tranzitorii**

### **5.1. Intrarea în vigoare a RLU, corelarea cu alte documentații**

(1) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat aprobat prin HCL nr. 130/25.11.1999 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 82/31.03.2011 până la intrarea în vigoare a unei noi documentații de urbanism.

(2) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.

(3) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Râmnicu Sărat:

- PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 8.00 HA ÎN VEDEREA EXTINDERII CARTIERULUI DE LOCUINȚE SLAM RÂMNIC, CARTIER SLAM RÂMNIC, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 10 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999) - H.C.L. NR. 12/ 11.02.1999
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUCȚIE GRAJD ANIMALE ȘI LOCUINȚĂ - TEREN SITUAT ÎN TARLAUA 18, LIMITROF DN2 LA KM 148+250 - TARLAUA 18, LIMITROF DN2 LA KM. 148+250, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 106/ 30.08.2001
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CART. ANGHEL SALIGNY PARCELE 348-409, MUN. RM-SĂRAT - CARTIER ANGHEL SALIGNY, PARCELELE 348-409, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 10 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L NR. 112/ 17.09.2002

- PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE CART. ANGHEL SALIGNY PARCELELE 1-70/411-487, MUN. RM-SĂRAT - CARTIER ANGHEL SALIGNY, PARCELELE 1-70/411-487, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 99/ 26.08.2004
- PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA BARIERA FOCȘANI RM. SĂRAT, ZONA BARIERA FOCȘANI, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 74/ 19.04.2005
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINȚE SOCIALE - 32 APARTAMENTE FINANȚATE PRIN MDRL DESTINATE ÎNCHIRIERII, STRADA DUILIU ZAMFIRESCU, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 11 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 193/ 28.08.2009
- PLAN URBANISTIC ZONAL REFACERE SI EXTINDERE PUZ CARTIER BARIERA FOCȘANI, ZONA BARIERA FOCȘANI, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 257/ 18.12.2009
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ADĂPOST PENTRU ÎNGRĂȘAREA SUINELOR ȘI EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ, TARLAUA 29, PARCELA 109/ I, LOT 1, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 204/ 16.12.2010
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE PARC FOTOVOLTAIC, MUNICIPIU RÂMNICU SĂRAT (EXTRAVILAN), TARLAUA 26, PARCELELE 8, 9, 10 ȘI 11, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 219/ 08.11.2013
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE, GARĂ, KM 161+200 - 161+328, RM. SĂRAT, STRADA HORIA, NR. 9, GARĂ, KM 161+200 - 161+328, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 13 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 2/ 09.01.2018
- PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTĂRI CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE), STRADA BALTA ALBĂ, NR. 58, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 14 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 315/ 20.12.2018
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLĂDIRI PENTRU BIROURI ȘI SPAȚII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, NR. 35, NR. CAD. 33608, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 5 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 146/ 30.05.2019
- PLAN URBANISTIC ZONAL - REALIZARE BLOC DE LOCUINȚE P+4E PRIN CONSOLIDAREA ȘI ETAJAREA CLĂDIRII FOSTĂ CT02 - CENTRU, STR. BRAȘOVENI, MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, JUD. BUZĂU, NUMĂR CADASTRAL 33469, STRADA BRAȘOVENI, NR. CAD. 33469, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 1 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 161/ 27.06.2019
- PLAN URBANISTIC ZONAL - ȘOS. PODGORIEI NR. 16 - NR. CAD. 31959 ȘI STR. FOCȘANI NR. 21 - NR. CAD. 36389 - LOCUINȚE SOCIALE, LOCUINȚE PRIN PROGRAME ANL ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU, SEDII INSTITUȚII PUBLICE, AMENAJAREA UNEI BAZE SPORTIVE, ÎNFIINȚAREA UNUI PROGRAM ȘCOALĂ DUPĂ ȘCOALĂ, ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU DE AFACERI, ÎNFIINȚAREA UNUI CĂMIN DE BĂTRÂNI, AMENAJAREA DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI, ȘOS. PODGORIEI NR. 16 - NR. CAD. 31959 ȘI STR. FOCȘANI NR. 21 - NR. CAD. 36389, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 14 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 143/ 30.04.2020
- PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - AMENAJARE PARC/ ZONE VERZI ÎN CARTIERUL ALECU BAGDAT, STRADA GEORGE

- TOPÂRCEANU, NR. 5 BIS, NR. CAD. 36565, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 9 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 60/ 30.03.2021
- PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE AGRICOLE DIN HÂRTIE ȘI CARTON + BIROURI, CONSTRUIRE MAGAZIE, CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, STR. C.I. PARHON, MUN. RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU, STRADA C.I. PARHON , NR. 14B, NR. CAD. 35732, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 11 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 61/ 30.03.2021
  - PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ CU DESTINAȚIA DE PRODUCȚIE UTILAJE PENTRU PRELUCRAREA METALULUI, STRADA BRĂILEI KM. 3, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - introducere în intravilan, H.C.L. NR. 62/ 30.03.2021
  - PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI DOTĂRI PE TEREN PROPRIETATE, STRADA AMURGULUI, NR. 2, NR. CAD. 1994/2 UTR 6, MUN. RM. SĂRAT, JUD. BUZĂU - UTR NR. 6 (conf. PUG aprobat prin HCL 130/25.11.1999), H.C.L. NR. 127/ 27.05.2021

(4) Odată cu aprobarea prezentului regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale cu regulamente aferente, ce vor fi realizate în situațiile descrise la punctul 4. - Condiții de aplicare, ori Planurile Urbanistice de Detaliu, realizate în condițiile legislației în vigoare, vor ține cont și se vor raporta la prevederile prezentului Regulament aferent PUG.

(5) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri, concordanța cu prescripțiile care au stat la baza emiterii autorizației inițiale.

## **5.2. Situații tranzitorii**

(1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentei documentații PUG produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor, și nu se vor mai putea prelungi după expirarea perioadei de valabilitate a acestora

(2) Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior și valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG își păstrează valabilitatea pe perioada stabilită la data aprobării lor; ulterior expirării valabilității unei documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.), se vor aplica reglementările prevăzute în prezenta documentație, conform subzonei funcționale în care sunt încadrate.

(3) Valabilitatea Planurilor Urbanistice Zonale și Planurilor Urbanistice de Detaliu aprobate, valabile la data intrării în vigoare a prezentei documentații PUG (planuri înaintate de către administrația locală în vederea preluării la momentul actualizării PUG) se extinde, în condițiile legii aplicabile, dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

(4) Pentru Planurile urbanistice zonale și Planurile urbanistice de detaliu demarate la momentul intrării în vigoare a prezentei documentații PUG (însemnând fie că dispune de Aviz de Oportunitate valabil, emis anterior datei intrării în vigoare a PUG, pentru PUZ-uri, respectiv că au fost parcurse cel puțin o dată în cadrul unei ședințe ale Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriului și Urbanism ale Primăriei Râmnicu Sărat - pentru PUD-uri) se vor urmări prevederile PUG valabile la data emiterii Avizului de Oportunitate sau a susținerii acestora în C.T.A.T.U.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### 6.1 TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

(1) Prin Planul Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat se stabilește noul intravilan al orașului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și asigurarea dotărilor de utilitate publică.

(2) Potrivit prezentului PUG, terenurile agricole propuse a fi introduce în intravilan nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri este condiționată de către autoritatea publică de realizarea unor reparcelari pe baza de PUZ. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### 6.2 SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) În planșa de Reglementări aceste terenuri din intravilan sunt incluse în zona “V” – ZONA VERDE, subzona “VP”- păduri în intravilan.

(4) Suprafețele împădurite din extravilan sunt parte a Fondului silvic, iar administrarea și gestionarea lor se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

#### 6.3 RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile majore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului Râmnicu Sărat, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

#### **6.4 ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE**

(1) Zonele cu valoare peisagistică deosebită, delimitate astfel în urma “Studiului de fundamentare a PUG Râmnicu Sărat privind spațiile verzi, peisajul urban, spațiul public” sunt marcate grafic în planșa de “Reglementări” care face parte integrantă din prezentul Regulament.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc., depreciază valoarea peisajului- natural sau antropizat - este interzisă.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(4) Pe baza studiilor de fundamentare aferente PUG, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona verde.

#### **6.5 ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

(4) Monumentele din municipiul Râmnicu Sărat clasate la data elaborării prezentului regulament:

- conform LMI actualizată – cap. « Județul Buzău » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016 – pozițiile de la 741 ( BZ-II-s-B-02451 ) - Sit urban Râmnicu Sărat ( Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri – sec. XIX), până la poziția 769 (BZ-II-m-B-21058), poziția 818 (BZ-III-m-B-02503), poziția 860 (BZ-IV-m-B-025418) - Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, cu poziția din codul LMI, denumire, adresa și datare, așa cum este în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016, este prezentată în Anexa nr. 4 la prezentul regulament.

(5) Pentru Zona Construită Protejată, în vederea definirii aprofundate a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003. Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul RLU, corespunzător fiecărei zone funcționale. Până la elaborarea PUZ-CP, se vor respecta următoarele prevederi:

- În ZCP intervențiile asupra imobilelor se autorizează pe baza reglementărilor prezentului regulament precum și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a Județului Buzău.
- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate (clasate ca monument istoric) precum și a țesutului urban protejat sau a imobilelor amplasate în



zonele de protecție a monumentelor prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul ”cercetare, inventariere monumente istorice” și/sau ”urbanism istoric”, după caz.)

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

(6) Prin prezentul RLU sunt stabilite și zonele de protecție a monumentelor existente (obiecte de arhitectură și construcții de for public) situate atât în interiorul cât și înafara Sitului urban Râmnicu Sărat, delimitate în baza criteriilor de co-vizibilitate și indicate pe Plansa de Reglementari care face parte din prezentul regulament;

(7) Intervențiile în cadrul zonelor construite protejate vor respecta condițiile legale în vigoare. Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a DJC Buzău.

(8) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată prin studii istorice de specialitate în domeniul urbanismului istoric, arhitecturii și / sau, după caz, arheologiei, întocmite de experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice.

(9) Asupra zonei de țesut urban cu parcelar vechi, care inconjoară perimetrul centrului istoric - Sit urban Râmnicu Sărat ( Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri – sec. XIX), se institue protecția tramei stradale – atât ca traseu longitudinal, cât și ca profil transversal, și se menține configurația insulelor urbane existente.

(10) Orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul siturilor arheologice cuprinse în Lista Monumentelor istorice actualizată, va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 ). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 ).

(11) În cazul unor descoperiri arheologice care ar impune conservarea ”în situ” – context în care, pentru zona respectivă nu se poate pune problema descărcării de sarcină arheologică (întrucât terenul respectiv nu este redat activităților umane curente) ci modificarea documentației tehnice în vederea punerii în valoare a descoperirii arheologice, emiterea autorizației pentru executarea lucrărilor de construire pe baza unui aviz favorabil cu condiția protejării / punerii în valoare ”în situ” a descoperirii arheologice.

## **7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **7.1 ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

## **7.2 ZONE EXPUSE LA RISCURI TEHNOLOGICE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

## **7.3 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE SANITARĂ**

- (1) Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.
- (2) Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
- (3) Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare ( cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/2014.
- (4) Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate ( zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- (5) Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
- (6) Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.
- (7) Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc., condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.
- (8) În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- (9) Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

(10) Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică LEA este interzis persoanelor fizice sau juridice:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță, fără avizul de amplasament și operatorului de transport și de sistem
- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem
- să depoziteze materiale pe culaorele de trecere și în zonee de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de sistem și de transport
- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora
- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport
- să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

(11) Zonele de siguranță și protecție LEA și stații de transformare sunt definite conform Ordin ANRE 239/ 2020 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

(12) Pentru orice suprafețe de teren ce fac obiectul conversiei funcționale din activități economice de tip productiv sau de depozitare, indiferent de momentul întreruperii activității desfășurate, se vor realiza în mod obligatoriu și fără excepție, analize de sol, conform prevederilor normate, în vederea asigurării condițiilor de igienă și sănătate pentru noile funcțiuni reglementate.

#### **7.4 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE**

(1) Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare.

(2) Toate construcțiile racordate la sistemul edilitar public se vor supune înregistrării în baza de date a cadastrului edilitar al municipiului Râmnicu Sărat, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU, prin grija autorității locale.

(3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(4) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(5) La clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor uzate pe trotuar.

(6) Noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată.

(7) Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran.

(8) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă.

#### **7.5 ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIONALE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform planului de Reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa 2 la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).

## **7.6 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform **Anexei 5** la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa 2 la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).

## **8. Reguli de amplasarea construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

### **8.1 ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. **3** la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).

### **8.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE**

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
  - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) În sensul prezentului regulament, pentru toate arterele carosabile nou propuse cu caracter obligatoriu - asacum sunt ele reprezentate în Plansa de Reglementari vizata spre neschimbare, axul noii strazi se va considera la jumătatea distantei dintre aliniamentele parcelelor existente.
- (4) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranța la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (6) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

### **8.3 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE FERATE DIN ADMINISTRAREA S.N.C.F. – C.F.R. SA**

- (1) În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 12/1998 art. 29, zonele de siguranță și protecție a infrastructurii de cale ferată sunt definite astfel:
  - i) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații

de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a inediului.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor în interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în condițiile prevăzute la art. 11<sup>1</sup> alin. (6) în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. 3<sup>1</sup>. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

ii) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

(3) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie; electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(4) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

(5) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de interes public, atât

în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

#### **8.4 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL PARCELEI**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului parcelelor sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu prin preluarea alinierii principale a clădirilor existente; când această aliniere nu este evidentă pe strada respectivă, se va ține cont de vecinii imediați ai construcției propuse.

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, precum și prevederile conținute în prezentul Regulament, în funcție de tipul subzonei și utr-ului respectiv.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(3) Alinierea principală a clădirilor reprezintă limita maximă a amprizei la sol a construcțiilor față de strada/ străzi.

#### **8.5 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prevederilor prezentului Regulament, pentru fiecare subzonă în parte;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri - min.3,5m acces carosabil direct.

### **9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **9.1 ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4) Se vor respecta prevederile **Anexa 9 – Accese carosabile**, la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996 )

#### **9.2 ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE SI A PISTELOR CICLABILE**

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) În sensul prezentului articol, piste de biciclete sunt:

a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile-lățime 1,25 -1.50m;

b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile - lățime 1,25 - 1.50m.

## **10. Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

### **10.1 ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(2.1.) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2.2.) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. conform Regulament General de Urbanism, Articolul 13.

(3) Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(4) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### **10.2 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### **10.3 GESTIUNEA DEȘEURILOR URBANE**

(1) Pentru toate funcțiunile și activitățile din cadrul teritoriului municipiului Râmnicu Sărat se vor respecta regulile definite prin OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(2) Fiecare clădire va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

## **11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcți**

### **11.1 PARCELAREA TERENURILOR ȘI OPERAȚIUNILE DE REPARCELARE**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 8 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitara colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului (conform Regulamentul General de Urbanism - HG 525/ 1996).

(2) Suprafețele parcelelor și lungimea fronturilor, indiferent de regimul de construire, vor fi dimensionate plecând de la valorile minimale date de Regulamentul General de Urbanism - HG 525/ 1996). Astfel, Autorizarea executării parcelărilor pentru noi locuințe, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului (2). În aplicarea prezentului regulament se va ține seama de prevederile aliniatului (2) lit.a) și b) numai dacă pentru zona funcțională respectivă nu se prevede altfel.

(4) Parcelele care nu îndeplinesc una sau mai multe din condițiile aliniatului (2) pot deveni construibile doar în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, aprobat în condițiile legii.

(5) Operațiunile de reparcelare sunt premise doar în contextual unei acțiuni participative a tuturor coproprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate/initiere.

### **11.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor imediat învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii și cele cuprinse în zone/subzone cu Reglementări specifice, conform prezentului RLU.

### **11.3 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## **12. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, amenajarea de spații verzi și împrejmuiri**

### **12.1 REGULI PENTRU AMPLASAREA PARCAJELOR**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **Anexei nr. 6** la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).

### 12.2 REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

(1) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 10, alin (3), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților se prevede ca "extinderea intravilanului precum și transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m2 aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m2 de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice."

(2) În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 18, alin (5), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților se prevede ca "Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege „ Prin excepție de la acest alineat, se prevede ca: „ este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești". La alin. (7) se prevede ca: „Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde". La alin (8) se prevede ca: „Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi."

(3) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **Anexa nr. 7** la prezentul regulament ( preluat din RGU aprobat prin HGR nr. 525 /1996).

### 12.3 REGULI PENTRU ÎMPREJMUIRI ÎN SPAȚIUL URBAN

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - în zone și subzonele unde se specifică în mod expres acest lucru;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice - în toate celelalte subzone.

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

(3) Pentru toate subzonele sunt valabile precizarile cuprinse în cadrul prezentului RLU la articolul "Împrejmuiri" aferent fiecărei subzone.

- (4) Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu;
- (5) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.
- (6) Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 13. Zone și subzone funcționale

##### 13.1 PRINCIPIILE ZONIFICĂRII FUNCȚIONALE PROPUSE

Principiile urmărite în cadrul zonificării teritoriului municipiului Râmnicu Sărat sunt:

1) **prezervarea zonelor urbane patrimoniale** în spiritul documentelor europene privind protejarea integrată a patrimoniului cultural urban – atât a fondului edificat, cât și a valorilor peisagistice, a siturilor industriale, arheologice și a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate în spiritul respectului față de diversitatea culturală probată istoric a municipiului și al sporirii importanței patrimoniului în viața comunității, în vederea unei dezvoltări durabile a orașului. Zona centrală a orașului, având statut de monument istoric, delimitată conform LMI actualizată – cap. « Județul Buzău » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016 – poziția 741 ( BZ-II-s-B-02451 ) - Sit urban Râmnicu Sărat ( Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri – sec. XIX), necesită diferite măsuri privind modul de construire. În cadrul zonei centrale este diferențiată pe de o parte *subzona centrală protejată* ce conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură înscrise în lista monumentelor și pe de altă parte, *subzona de protecție a zonei centrale protejate*, conținând locuințe și servicii complementare, clădiri administrative și de cult.

2) **încurajarea mixității funcționale** conducând la întărirea reprezentativității pe toate arterele carosabile de mare capacitate, pe bulevardele principale și pe intrările în oraș, precum și în zonele care au deja manifestă o funcțiune/dotare de interes public. Zona mixtă astfel definită se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes public, alături de cele rezidențiale, care sunt acceptate în proporție redusă. Zona este constituită predominant din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități manufacturiere și locuințe. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier. Diferențierea zonei mixte s-a realizat în funcție de:

- relația reprezentativității și încărcării zonei mixte cu tipul/gabaritul și importanța la nivel orășenesc a arterei adiacent căreia se dezvoltă;
- relația zonei mixte cu caracterul și dominantă spațială a cartierului căruia i se adresează;
- relația zonei mixte cu tipul de parcelar–suport pe care se dezvoltă: constituit/structurat/ ordonat sau neconstituit /destructurat/ dezordonat;
- relația zonei mixte cu modul de apariție al mixității - dacă presupune sau nu restructurări majore și reconversii funcționale din funcțiuni industriale sau din alte funcțiuni.

3) **diferențierea zonelor rezidențiale** în funcție de tipul de locuințe (individuale/ colective), tipul parcelarului pe care se dezvoltă (structurare/ granularitate/ vechime/ echipare) și de înălțimile maxime admise. Noile ansambluri de locuințe sunt în general situate în areale cu parcelar de o factură extrem de precară, nepregătit la momentul de față pentru a primi o locuire de calitate, astfel încât aceste zone sunt recomandate pentru a fi studiate prin documentații speciale ( PUD sau PUZ, în funcție de amploarea lor) în scopul Reglementării lor corespunzătoare.

4) **diferențierea zonelor industriale**, cu menținerea acelor unități cu producție activă și propune zone pentru realizarea unui parc industrial și centru logistic.

5) **diferențierea zonelor verzi** după o serie de criterii, urmărind, în principal, o mai bună înregistrare și gestiune, o mai nuanțată reglementare a lor astfel încât să fie mai clară incidența și rolul acestora în viața urbană. Criteriile de diferențiere au fost în funcție de:

- statutul juridic – spații verzi publice cu acces nelimitat și spații verzi cu acces public limitat
- rolul lor în relație cu zona în care sunt amplasate, rezultând:
  - a) spații verzi cu rol de protecție (a unor cursuri de apă, a drumurilor, a zonelor industriale, sau de protecție împotriva expansiunii urbane/ limitare);
  - b) spații verzi cu rol de agrement, amenajari sportive cu caracter public

### 13.2 DEFINIREA ZONELOR FUNCȚIONALE

Principalele zone funcționale propuse pentru teritoriul administrativ al municipiului Râmnicu Sărat

1. zonă centrală protejată - ZCP
2. zonă pentru locuințe - L
3. zonă pentru instituții și servicii publice de interes public - Is
4. zona funcțiunilor mixte - M
5. zonă pentru activități economice - E
6. zona funcțiunilor de gospodărie comunală și echipare edilitară – G
7. zona funcțiunilor cu destinație specială - Sp
8. zona transporturilor - T
9. zona spațiilor verzi - V
10. zonă pentru unitati și terenuri agricole în intravilan - A
11. zonă terenuri aflate permanent sub ape - H
11. zonă neechipată situată în afara intravilanului - TC

### 13.3 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

La nivelul teritoriului municipiului Râmnicu Sărat se evidențiază 12 tipuri de zone funcționale, zone care au generat subzone/unități teritoriale de referință.

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

#### 13.3.1 ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

##### **ZCP – ZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ**

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>CPm</b>  | SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ MIXTĂ ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC |
| <b>CPa</b>  | SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE ADMINISTRATIVE |
| <b>CPcu</b> | SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE CULTURĂ     |
| <b>CPr</b>  | SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE CULT        |

- CPt** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR (SPAȚII COMERCIALE, HOTELURI)
- CPv** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI CU ACCES NELIMITAT (SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ALINIAMENT STRADAL) ȘI CU ACCES LIMITAT (SPAȚII VERZI DIN CURTEA INSTITUȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, ADMINISTRATIVE)

## **L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE**

- Li** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME
- Li-Ex** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Li-R** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Lis** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, CU SPAȚII COMERCIALE SAU SERVICII LA PARTER
- Lc** SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE
- Lcs** SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE, INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE LA PARTER

## **Is – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES PUBLIC**

- Is-a** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE ADMINISTRATIVE
- Is-e** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU EDUCAȚIE
- Is-e-Ex** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU EDUCAȚIE, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Is-s** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU SĂNĂTATE
- Is-c** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU CULTURĂ
- Is-r** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE CULT
- Is-as** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE PROTECȚIE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

## **M – ZONĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE**

**M1** SUBZONĂ MIXTĂ ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

## **E – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

- Ei** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
- Ei-R** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE
- Ei-Ex** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE
- Et** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL
- Etc** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI ( SUPERMARKET, HYPERMARKET, MALL, SHOWROOM, etc )
- Etm** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MICI DIMENSIUNI, ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL
- Etc-R** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI ( SUPERMARKET, HYPERMARKET, MALL, SHOWROOM, etc ), SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE
- Et-Ex** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

## **G – ZONA FUNCȚIUNILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- G-c** SUBZONA CIMITIR, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE ALE CIMITIRULUI
- G-d** SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ, RAMPA DE DEPOZITARE A DEȘEURILOR
- ED** SUBZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE

## **Sp – ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

**Sp** SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

## **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

**TR** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

**TF** SUBZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATĂ

### **V – ZONA SPAȚIILOR VERZI**

**Va** SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI ) ȘI CU ACCES LIMITAT (SPAȚII VERZI DIN CURTEA INSTITUȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, ADMINISTRATIVE)

**Va1** SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

**Va2** SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE IN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE

**Vs** SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE

**Ve** SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC

**VP** SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, PLANTAȚII CU ROL DE PROTECȚIE SANITARĂ

**VP** SUBZONĂ PĂDURI ÎN INTRAVILAN

### **A – PENTRU UNITĂȚI ȘI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

**A** SUBZONĂ UNITĂȚI ȘI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN - TEREN ARABIL

### **H – ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

**H1** SUBZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ( Lac, Curs, Râu )

### **13.3.2 ZONE SITUATE ÎN AFARA INTRAVILANULUI**

#### **TC – ZONĂ NEECHIPATĂ SITUATĂ ÎN AFARA INTRAVILANULUI**

**TC1** SUBZONĂ REZERVATĂ PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE



## IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR/U.T.R. – urilor DIN INTRAVILAN

### ZCP – ZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură, alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri de cult sau destinate funcțiunilor publice, foste clădiri rezidențiale cu valoare istorică, arhitecturală și memorială adăpostind acum diferite alte funcțiuni, clădiri de locuit, înscrise în lista monumentelor. Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

- CPm** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ MIXTĂ ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- CPa** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE ADMINISTRATIVE
- CPcu** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE CULTURĂ
- CPr** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE CULT
- CPt** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR (SPAȚII COMERCIALE, HOTELURI)
- CPv** SUBZONĂ CENTRALĂ PROTEJATĂ DESTINATĂ SPAȚIILOR VERZI CU ACCES NELIMITAT (SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI, ALINIAMENT STRADAL) ȘI CU ACCES LIMITAT (SPAȚII VERZI DIN CURTEA INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, ADMINISTRATIVE)

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

Monumentele din municipiul Râmnicu Sărat clasate la data elaborării prezentului regulament:

- conform LMI actualizată – cap. « Județul Buzău » publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016 – pozițiile de la 741 ( BZ-II-s-B-02451 ) - Sit urban Râmnicu Sărat ( Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri – sec. XIX), pâna la poziția 769 (BZ-II-m-B-21058), poziția 818 (BZ-III-m-B-02503), poziția 860 (BZ-IV-m-B-025418) - Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu, cu poziția din codul LMI, denumire, adresa si datare, asa cum este in Monitorul Oficial, Partea I nr. 113bis din 15.II.2016, este prezentata in **Anexa nr. 4** la prezentul regulament.

Pentru Zona Construită Protejată (ZCP), în vederea definirii aprofundate a caracteristicilor Zonelor Construite Protejate și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003. Până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul RLU, corespunzător fiecărei zone funcționale. Până la elaborarea PUZ-CP, se vor respecta următoarele prevederi:

- În ZCP intervențiile asupra imobilelor se autorizează pe baza reglementărilor prezentului regulament precum și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a Județului Buzău.
- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate (clasate ca monument istoric) precum și a țesutului urban protejat sau a imobilelor amplasate în zonele de protecție a monumentelor prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și/sau urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz.)
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Prin prezentul RLU sunt stabilite și zonele de protecție a monumentelor existente (obiecte de arhitectură și construcții de for public) situate atât în interiorul cât și înafara Sitului urban Râmnicu Sărat, delimitate în baza criteriilor de co-vizibilitate și indicate pe Plansa de Reglementări care face parte din prezentul regulament.

Pentru zonele de protecție a monumentelor istorice se vor respecta următoarele:

- Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului Culturii sau ale organismelor sale descentralizate.
- Asigurarea vizibilității directe și/sau indirecte a obiectivelor și a eventualelor co-vizibilități
- Asigurarea unui cadru de "securitate" spațială (eliminarea riscurilor unor construcții neadecvate care să contrasteze funcțional, estetic sau să altereze percepția în cazurile în care se utilizează spații libere sau eliberate din preajma monumentelor)
- Intervențiile vor urmări respectarea cadrului controlat și percepția favorabilă a monumentelor, fără a constrânge buna lor funcționare.
- Este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Intervențiile în cadrul zonelor construite protejate vor respecta condițiile legale în vigoare. Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a DJC Buzău.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată prin studii istorice de specialitate în domeniul urbanismului istoric, arhitecturii și / sau, după caz, arheologiei, întocmite de experți și specialiști atestați de către Ministerul Culturii în domeniul protejării, restaurării și punerii în valoare a monumentelor istorice.

Asupra zonei de țesut urban cu parcelar vechi, care inconjoara perimetrul centrului istoric - Sit urban Râmnicu Sărat ( Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri – sec. XIX), se institue protecția tramei stradale – atât ca traseu longitudinal, cât și ca profil transversal, și se menține configurația insulelor urbane existente.

Orice intervenție la nivelul solului și în subsol planificată în perimetrul siturilor arheologice cuprinse în Lista Monumentelor istorice actualizată, va putea demara numai după descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 ). Pe baza rezultatelor cercetării arheologice preventive/de salvare, și a raportului arheologic întocmit de colectivul arheologic, Ministerul Culturii și Cultelor, în urma consultării Comisiei Naționale de Arheologie, va emite certificatul de descărcare de sarcină arheologică (OG 43/2000 art. 5 ).

În cazul unor descoperiri arheologice care ar impune conservarea “in situ” – context în care, pentru zona respectivă nu se poate pune problema descărcării de sarcină arheologică (întrucât terenul respectiv nu este redat activităților umane curente) ci modificarea documentației tehnice în vederea punerii în valoare a descoperirii arheologice, emiterea autorizației pentru executarea lucrărilor de construire pe baza unui aviz favorabil cu condiția protejării / punerii în valoare “in situ” a descoperirii arheologice.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență și a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – Codul Civil, Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice și cornișe, modenatură, tencuieli,

zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc).

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ), se mențin neschimbate actualele utilizări ale clădirilor publice cu caracter administrativ, de cultură, culte, învățământ, sport și recreere, sedii financiar-bancare, etc;
- pentru toate subzonele ( UTR –uri ), în toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunii în clădirile monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;
- pentru toate subzonele ( UTR –uri ), realizarea unor sisteme pietonale coerente și atractive.

**CPm** – funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de asistență socială, ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU )

**CPa** – funcțiuni administrative, ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU )

**CPcu** – funcțiuni de cultură, ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU )

**CPr** – funcțiuni de cult, ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU )

**CPt** – funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU )

**CPv** – funcțiune prevăzute în Legea nr. 47 din 19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

- În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 18, alin (5), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților se prevede ca “Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege „ Prin excepție de la acest alineat, se prevede ca: „ este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești”. La alin. (7) se prevede ca: „Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și

alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- pentru subzonele ( UTR –uri ) **CPm+CPa+CPcu+CPr+Cpt**, se admit servicii cu număr mic de angajați, se admit unele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice existente, în cazuri cerute de reabilitarea zonei istorice, cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu arhitectura existentă
- pentru subzonele ( UTR –uri ) **CPv** – nu este cazul

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- pentru subzonele ( UTR –uri ) **CPm+CPa+CPcu+CPr+Cpt+CPv**:
  - 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 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:
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
  - nu sunt permise acele conversii/reconversii funcționale ale clădirilor istorice incompatibile cu arhitectura existentă respectivă (prin relațiile funcționale cerute, prin dotare, prin gabarit etc.).
  - Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto; unități comerciale de mari dimensiuni (hypermarket)
  - Zone gospodarie comunală: cimitire,
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ), se mențin neschimbate dimensiunile, forma și suprafața parcelelor pe care se află situate clădiri sau ansambluri declarate monumente de arhitectură;
- pentru toate subzonele ( UTR –uri ), se mențin neschimbate dimensiunile, forma și suprafața parcelelor pe care nu se află situate clădiri sau ansambluri declarate monumente de arhitectură, cu excepția celor sub 200mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una din parcelele adiacente;
  - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp, și un front la stradă de minim 8,0 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale, și minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m în cazul construcțiilor cuplate sau izolate.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin P.U.Z.C.P. Până la realizarea acestuia, se vor respecta prevederile RLU aferent PUG.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - La limita laterală a loturilor sau conform tipologiei urbanistice existente.
  - La limita posterioară conform tipologiei urbanistice existente.
  - Detalierea reglementărilor pe tipologii urbanistice existente se vor realiza cu PUZ-CP la nivelul întregii zone centrale.

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Clădirile vor respecta, în principiu, distanțe egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
  - Distanțele se pot reduce în conformitate cu codul civil dacă funcțiunile și structura țesutului urban o permite.

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):

- Este obligatoriu asigurarea accesibilității fiecărui lot.
- Se recomandă introducerea conceptului de alei pietonale cu acces auto limitat pentru toată zona centrală.
- Se recomandă extinderea pietonalelor existente în rețea la scara zonei centrale. Rețeaua pietonală va fi detaliată prin PUZ-CP.

#### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Pentru protejarea centrului și extensia rețelei pietonale se recomandă realizarea de parcări publice la perimetrul zonei stabilite prin PUG.
  - Se vor asigura parcări de domiciliu suficiente pentru zonele cu acces auto limitat.
  - Pentru zonele de locuințe individuale parcare se va face exclusiv în interiorul parcelelor.
  - Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se recomandă organizarea de parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.
  - Se recomandă realizarea regulamentului specific municipiului privind regimul de parcare a autovehiculelor în zona centrală.

#### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Pentru zona centrală se păstrează regimul de înălțime existent.
  - Este permisă, în condițiile legii, supraînălțarea și mansardarea clădirilor.

#### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Clădirile monument vor păstra cu strictețe imaginea consacrată, conform legii.
  - Clădirile cu valoare de ambient, rămase în țesutul urban tradițional, vor recăpăta imaginea tradițională.
  - Clădirile obișnuite, mai noi, vor fi regândite în acord, în corelare cu clădirile monument și cele cu valoare ambientală, pentru concretizarea unei viziuni de ansamblu de calitate.

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Se recomandă relocarea rețelelor de utilități în rețea de canivouri accesibile pentru intervenții.
  - Iluminatul public trebuie diversificat. Pe lângă rolul funcțional el trebuie să pună în valoare spațiile și clădirile urbane în relație cu importanța lor.

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Toate spațiile libere și plantate din zona centrală trebuie să susțină extinderea rețelei pietonale, pe baza unui proiect de specialitate complex, peisagistic, prin diversificarea vegetației, realizarea de centru de interes pietonal, mobilier urban specific, astfel încât zona centrală să capete o puternică identitate locală
  - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
  - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- pentru toate subzonele ( UTR –uri ):
  - Se recomandă revenirea la soluțiile tradiționale de arhitectură a împrejmuirilor sau soluții derivate din acestea.
  - Se vor respecta prevederile **Cap.12.3 REGULI PENTRU ÎMPREJMUIRI ÎN SPAȚIUL URBAN**

## **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

POTmax – 35%

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

CUTmax – 1,5mp ADC/mp teren



## **L – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru zona „L” prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale orașului, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde moderne, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Totodată prin prezentul regulament, este urmărită contracararea tendinței de expansiune necontrolată a zonelor rezidențiale de locuințe de mici dimensiuni, în mod dispersat, pe terenuri periferice neechipate, prin adoptarea unor Reglementări corespunzătoare, în scopul echilibrării și armonizării dezvoltării urbane pe întreg teritoriul intravilan al orașului.

Zona rezidențială din cadrul teritoriului administrativ al municipiului Râmnicu Sărat se poate caracteriza din mai multe puncte de vedere:

- mod de locuire (individual sau colectiv/semicolectiv)
- tipologia funcțională
- tipul de parcelar pe care se dezvoltă
- morfologia fronturilor, înălțimilor și gabaritelor
- tipul de spațiu public generat
- vechimea construcțiilor
- starea fondului construit

Datorită eterogenității sub primul aspect, considerat determinant – cel al modului de locuire – această zonă „L” se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

- Li** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME
- Li-Ex** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Li-R** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Lis** SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME, CU SPAȚII COMERCIALE SAU SERVICII LA PARTER
- Lc** SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE
- Lcs** SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, CU SPAȚII COMERCIALE, INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE LA PARTER

Zonele de locuire dezvoltate fără respectarea unor reguli de urbanism evidente, fac obiectul intervențiilor de restructurare urbana.

Este încurajată dezvoltarea de activități și servicii publice complementare la nivelul parterului, în vederea asigurării unui nivel optim de mixitate și deservire locală.

Este recomandată:

- Modernizarea rețelei stradale
- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane
- Amenajarea de piste pentru biciclete în profilele străzilor
- Amenajarea de trasee pietonale către dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate
- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă
- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament
- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor
- Pentru parcelări noi, suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unei parcelări noi va fi de min. 15%.
- Suprafața minimă aferentă spațiilor verzi va respecta prevederile specificate în **Anexa 7** a prezentului Regulament

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

#### **pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Li-Ex, Li-R**

- locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri, în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- anexe ale locuințelor – garaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, terase acoperite, etc
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - cf. normelor de specialitate

#### **pentru subzona ( UTR ), Lis**

- locuințe individuale cu maxim P+2+M niveluri, în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- anexe ale locuințelor – garaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, terase acoperite, etc
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU, respectiv servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii alimentație publică – de tipul cofetărie, brutărie, cafenea ), la nivelul parterului, sau în spații separate de locuințe, care nu sunt generatoare de trafic sau zgomot, cu acces separat, direct din spațiul public, cu excepția funcțiilor de turism, comerț en gros, alimentație publică de tip restaurant, club, cantină;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - cf. normelor de specialitate

#### **pentru subzonele ( UTR –uri ) Lc**

- locuințe colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;

- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - cf. normelor de specialitate

#### pentru subzona ( UTR ) Lcs

- locuințe colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8** a prezentului RLU, respectiv servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii alimentație publică – de tipul cofetărie, brutărie, cafenea ), la nivelul parterului, sau în spații separate de locuințe, care nu sunt generatoare de trafic sau zgomot, cu acces separat direct din spațiul public, cu excepția funcțiilor de turism, comerț en gros, alimentație publică de tip restaurant, club, cantină; Pentru blocurile prevăzute cu balcoane, se recomandă ca accesul în spațiile de la parter să se realizeze sub balcoanele existente la etajele superioare, sau în situația în care blocul este prevăzut cu balcoane și la parter, accesul să se realizeze prin spațiul rezultat în urma închiderii acestuia, închiderea nedepășind proiecția balcoanelor de la etajele superioare.
- platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - cf. normelor de specialitate

#### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

##### pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Li-Ex, Li-R, Lis

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața utilă a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuirii, activități economice de tip comercial ( endetail ) în unități de mici dimensiuni, servicii profesionale, servicii cu acces public, servicii manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu sunt fie generatoare de trafic greu sau zgomot; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare doar în incinta proprietății private, în afara domeniului public; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

##### pentru subzonele ( UTR –uri ) Lc, Lcs

- se admit la parterul blocurilor de locuit funcțiuni complementare locuirii așa cum sunt prevăzute la Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE, cu condiția:
  - accesul la acestea să fie separat de cel al locatarilor

#### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

##### pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Li-Ex, Li-R, Lis, Lc, Lcs

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, benzinării, vulcanizări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Lis

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li-Ex, Li-R

- Conform P.U.Z. cu recomandarea respectării prevederilor minime:
  - Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
    - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
    - suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Lc, Lcs

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

**Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Lis

- În zonele constituite, clădirile noi vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi:
  - pentru construcții înșiruite:
    - minim 3,0m
  - pentru construcții cuplate sau izolate:
    - minim 4,0m față de străzile de categoria III și IV
    - minim 5,0m față de străzile de categoria I și II
- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, parcuri descoperite, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Lc, Lcs

- În zonele constituite, clădirile noi vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi:
  - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D)

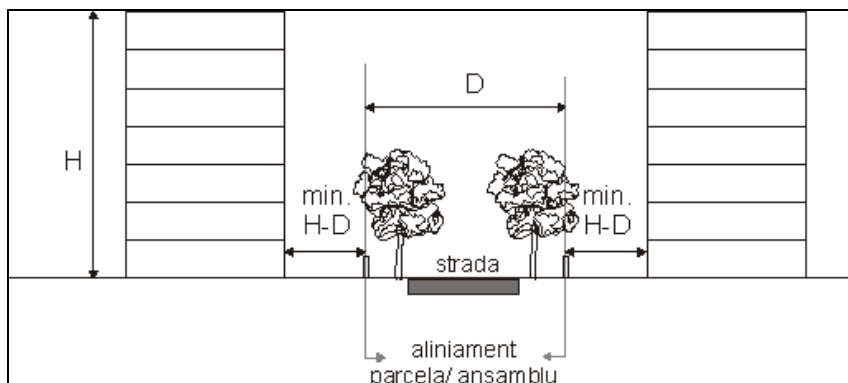


Figura 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament ( $H$ = înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren)

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Conform P.U.Z. cu recomandarea respectării prevederilor minime reglementate pentru UTR-urile **Li, Lis, Lc, Lcs**

**Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis**

- În zonele constituite, amplasarea față de limitele laterale și posterioară a clădirilor noi se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil
- În cazul parcelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin PUD se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Lc, Lcs**

- În zonele constituite, locuințele colective noi izolate, se vor amplasa față de limitele laterale la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și conform prevederilor referitoare la asigurarea însoririi încăperilor de locuit din Ordinul OMS 119/2014.

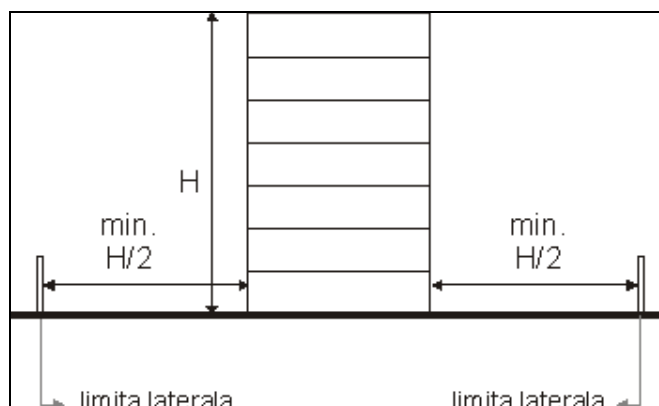


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele ( $H$ = înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren )

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- Amplasarea față de limita posterioara se va face la o distanță minima egala cu înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și conform prevederilor referitoare la asigurarea însoirii încăperilor de locuit din Ordinul OMS 119/2014.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li-Ex, Li-R

- Pentru noile ansambluri de locuințe individuale sau colective - conform P.U.Z.

**Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Lis

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0m.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Lc, Lcs

- În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora. În situația amplasării în aceste zone, de noi locuințe colective, distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0m.
- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate(H/2) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li-Ex, Li-R

- Pentru noile ansambluri de locuințe individuale sau colective - conform P.U.Z.

**Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

pentru subzonele ( UTR –uri ) Li, Lis, Lc, Lcs

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la primul aliniat se determină conform **Anexei nr. 9 – ACCESES CAROSABILE**, la prezentul regulament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor -118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe individuale sau colective - conform P.U.Z.

**Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, pe parcuri amenajate sau în interiorul garajului.
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.
- Numărul necesar de locuri pentru parcare va respecta prevederile **Anexei nr.6 – PARCAJE**, la prezentul regulament.

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Lc, Lcs**

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.
- Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor verzi dintre imobilele de locuințe colective.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesurile carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective și cu respectarea prevederilor Anexei 6 pe prezentul regulament.
- Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.



- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier.
- Se recomandă introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe individuale sau colective - conform P.U.Z. cu recomandarea respectării prevederilor reglementate pentru UTR –urile **Li, Lis, Lc, Lcs**.

**Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis**

- În zonele constituite, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, se admite o înălțime maxima de până la P+2+M, respectiv maxim 12m înălțime la cornișă sau atic, ( măsurată în planul fațadei, de la cota cea mai înaltă a terenului natural din imediata apropiere a construcției, până la cornișă sau atic )
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă cu clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- Se admit niveluri subsol sau demisol, fără a se depăși CUT maxim ( conform prevederilor legale din legislația din domeniu )
- În situația în care caracterul zonei constituite este dominat de construcții cu terasă, se admite ca în loc de nivel mansardă să se realizeze nivel terasă retrasă, deci construcții cu regim maxim de înălțime P+2+3R.
  - Mansardă (M) - se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață utilă de maxim 60% din aria construită ;
  - Nivel retras (R) se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Lc, Lcs**

- În zonele constituite, pentru locuințele colective existente se păstrează regimul de înălțime.
- Se admit mansardări ale locuințelor colective existente. Mansardă (M) - se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață utilă de maxim 60% din aria construită ;
- În zonele constituite, locuințele colective noi propuse, vor respecta înălțimea maximă a locuințelor colective din imediata vecinătate
- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă cu clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe individuale sau colective - conform P.U.Z.

**Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis, Lc, Lcs**

- 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 realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- În vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprefețele expuse soarelui;
- Se interzice realizarea închiderii balcoanelor de la nivelul parterului, în afara proiecției balcoanelor de la etajele superioare;
- Pentru blocurile de locuințe colective neprevăzute cu balcoane la nivelul parterului, se admite construirea de balcoane doar sub proiecția balcoanelor de la etajele superioare.

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - conform P.U.Z.

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis, Lc, Lcs**

Se vor respecta prevederile **Cap.10. - Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - conform P.U.Z.

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis, Lc, Lcs**

Se vor respecta prevederile **Cap.12.2 REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - conform P.U.Z.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis, Lc, Lcs**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor putea fi de tip opac.
- Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor putea fi de tip opac.
- Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis**

POTmax – 50%

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Lc, Lcs**

POTmax – 40%

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - conform P.U.Z.

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

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li, Lis**

CUTmax – 1,5mp ADC/mp teren

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Lc, Lcs**

CUTmax – 2,5mp ADC/mp teren

pentru subzonele ( UTR –uri ) **Li-Ex, Li-R**

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - conform P.U.Z.

## **Is – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES PUBLIC**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip administrative, de cultură, culte, sănătate-medical, asistență socială, sportive, educațional-învățământ și cercetare, etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate.

Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se va elabora P.U.Z. cu R.L.U. aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de CTATU. Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 11 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcerii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Această zonă „Is” se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

- Is-a** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE ADMINISTRATIVE
- Is-e** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU EDUCAȚIE
- Is-e-Ex** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU EDUCAȚIE, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE, ÎN CARE SE VA ELABORA P.U.Z.
- Is-s** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU SĂNĂTATE
- Is-c** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE PENTRU CULTURĂ

- Is-r** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚILOR PUBLICE DE CULT
- Is-as** SUBZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR PUBLICE DE PROTECȚIE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- se mențin neschimbate actualele utilizări ale clădirilor publice cu caracter administrativ, de cultură, culte, învățământ, sport și recreere, sedii financiar-bancare, etc;
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- funcțiuni de învățământ și cercetare, ( funcțiuni clasificate și detaliate în Anexa 8 a prezentului RLU )

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
  - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
  - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- Clădiri de cazare - cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

pentru toate subzonele ( UTR–urile ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as, IS-e-Ex:**

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la **Art. 1** și **Art. 2**.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

pentru subzonele ( UTR–uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentele UTR-uri / subzone. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

pentru subzonele ( UTR–uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**pentru subzonele ( UTR-uri ) Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

**pentru subzona ( UTR ) Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

**Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**pentru subzonele ( UTR-uri ) Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

**pentru subzona ( UTR ) Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

**Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

**pentru subzonele ( UTR-uri ) Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- Se vor respecta prevederile capitolului 9 - **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor -118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecuri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

pentru subzona ( UTR ) Is-e-Ex:

- Conform P.U.Z.

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

pentru subzonele ( UTR-uri ) Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform **Anexei 6 – PARCAJE**, la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acestora. Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

pentru subzona ( UTR ) Is-e-Ex:

- Conform P.U.Z.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

pentru subzonele ( UTR-uri ) Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:

- Se conservă de regulă înălțimea existentă.
- În caz de necesitate, se acceptă supraînălțării clădirilor existente ( altele decât cele declarate monumente istorice în lista LMI publicată oficial) în condițiile respectării prevederilor Legii 50/1991 actualizată 2024, Art.2, alin (4) „Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:” - aliniat a1) „lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafața de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;”
- Se admit și lucrări de extindere, conform prevederilor Legii 50/1991 actualizată 2024, Art.2, alin (4) „Prin excepție de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:” - aliniat a2) „lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism



*afertent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare*”. Extinderile nu vor depasi regimul de înălțime al construcției existente.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex**:

- Conform P.U.Z.

## **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as**:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### **Clădiri / corpuri noi**

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului într-o arhitectura contemporana. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Se admite realizarea de balcoane, bow-window uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

### **Clădiri existente**

- Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.
- În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:  
    În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară, considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
- Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele actuale, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:  
    Se vor aplica reglementările anterioare.  
    Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex**:

- Conform P.U.Z.

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as, Is-e-Ex**:

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as, Is-e-Ex**:

- Pe ansamblul unei parcele, suprafața spațiile verzi organizate pe solul natural va respecta prevederile **Anexei 7 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**, la prezentul regulament și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se vor respecta prevederile specificate la capitolul **12.2 - REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI**

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as, Is-e-Ex**:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor putea fi de tip opac.
- Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- P.O.T. maxim va fi dimensionat conform **Anexei 5 – PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR** la prezentul regulament.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

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

pentru subzonele ( UTR-uri ) **Is-a, Is-e, Is-s, Is-c, Is-r, Is-as:**

- C.U.T. maxim = 2 mpADC/mp teren
- Această reglementare se va aplica atât în cazul supraetajării clădirilor existente cât și în cazul extinderii cu noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

pentru subzona ( UTR ) **Is-e-Ex:**

- Conform P.U.Z.

## **M – ZONĂ FUNCȚIUNILOR MIXTE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zonele mixte dezvoltate de-a lungul arterelor principale de trafic, conțin cu precădere locuințe individuale cu parterul conținând servicii și comerț sau activități economice cu caracter terțiar. Totodată acestea au rolul de a asigura dezvoltarea unor noi zone de activități de interes general, în imediata vecinătate a zonei centrale, sau în nuclee de dezvoltare ale municipiului.

Zonele mixte de dezvoltare se regăsesc în cadrul următorului UTR :

#### **M1 SUBZONĂ MIXTĂ ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale cu maxim P+2E+M niveluri, în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă), cu partiu obișnuit sau cu partiu special care include spații pentru profesii liberale, servicii;
- locuințe colective mici, cu maxim P+2E+M niveluri, care pot include spații pentru profesii liberale și servicii la parter;
- anexe ale locuințelor – garaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, terase acoperite, etc;
- funcțiuni administrative( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- funcțiuni financiar-bancare( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU), la nivelul parterului, sau în spații separate de locuințe, care nu sunt generatoare de trafic sau zgomot, cu acces separat, direct din spațiul public, **cu excepția următoarelor:** comerț en gros, comerț și servicii în sistem „mall”, centru comercial de tip supermagazin ( supermarket, hypermarket ), depozitare produse comerciale, restaurante în care se organizează evenimente generatoare de zgomot și trafic;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - conform normelor de specialitate
- funcțiuni de învățământ și cercetare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- funcțiuni de sănătate ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );

- funcțiuni de asistență socială ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor și utilizatorilor.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața utilă a nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuirii menționate la Art.1– UTILIZĂRI ADMISE, cu condiția ca acestea să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei, să nu sunt fie generatoare de trafic greu sau zgomot; să asigure parcare doar în incinta proprietății private, în afara domeniului public; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, funcțiunile de învățământ de nivel rezidențial și de cartier să aibă în utilizare exclusivă o suprafață minimă de teren de 200 mp, diversele servicii de la nivelul parter vor fi prevăzute doar cu acces separat de cel al locatarilor; se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, benzinării, vulcanizări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru situația realizării de noi parcelări, se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - b) să aibă front la stradă minim 12 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 8 m pentru construcții înșiruite;
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.
- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ, aprobat în condițiile legii.
- Se admit derogări de la prevederile de mai sus, doar în cazul parcelelor constituite, situate în zona centrală sau în afara acesteia, în zona de protecție a monumentelor sau în cazul monumentelor istorice, în așa fel încât parcelarul specific existent să se pastreze ca suprafață, formă și dimensiune.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Față de drumurile E85 și DN22, construcțiile se vor retrage la minim 13,0m din ax drum.
- Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

UTR	Regim construire izolat		Regim construire cuplat		Regim construire înșiruit	
	Distanțe laterale(m)	Distanță posterioară(m)	Distanțe laterale(m)	Distanță posterioară(m)	Distanțe laterale(m)	Distanță posterioară(m)
M1	–  Conform Cod Civil	min.5	Conform Cod Civil (față de limita laterala opusă cu cea pe care se construiește peretele comun)	min.5	Conform Cod Civil (față de limita laterala opusă cu cea pe care se construiește peretele comun)	min.5

**A**

## **rt. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i=H/2$ ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

## **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la primul aliniat se determină conform **Anexei nr. 9 – ACCESES CAROSABILE**, la prezentul regulament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor -118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

## **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform **Anexei 6 – PARCAJE**, la prezentul regulament. Se vor respecta prevederile capitolului **12.1.REGULI PENTRU AMPLASAREA PARCAJELOR**
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisă:
  1. P+2E+M niveluri – 11m pentru funcțiuni de locuințe cu partiu obișnuit
  2. P+2E+M niveluri – 13m pentru funcțiuni de locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale și servicii la parter
  3. P+2E+M niveluri – 14m pentru funcțiuni admise prevăzute la **Art.1 – UTILIZĂRI ADMISE**, altele decât cele care includ și funcțiunea de locuire
- În zona constituită, în cazul inserțiilor, clădirile se vor alinia la cornișa existența stânga/dreapta. O variație de 0,50 m este admisibilă
- Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor dintr-o zonă cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 25 m; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe strada secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri
- Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult un nivel, pe o distanță de maxim 15,0 m de la intersecția aliniamentelor, respectiv până la:
  1. P+3E+M niveluri – 14m pentru funcțiuni de locuințe cu partiu obișnuit
  2. P+3E+M niveluri – 16m pentru funcțiuni de locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale și servicii la parter
  3. P+3E+M niveluri – 17m pentru funcțiuni admise prevăzute la **Art.1 – UTILIZĂRI ADMISE**, altele decât cele care includ și funcțiunea de locuire

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- La clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- Pentru noile investiții aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care va ține seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se vor respecta prevederile capitolul 10. - **Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Pe ansamblul unei parcele, suprafața spațiile verzi organizate pe solul natural va respecta prevederile **Anexei 7 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE** la prezentul regulament și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.



- Se vor respecta prevederile specificate la capitolul **12.2 - REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI**

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor putea fi de tip opac.
- Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- P.O.T. maxim va fi dimensionat conform **Anexei 5 – PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR** la prezentul regulament.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

- C.U.T. maxim = 2 mpADC/mp teren
- Această reglementare se va aplica atât în cazul supraetajării clădirilor existente cât și în cazul extinderii cu noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

## **E – ZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune în general din unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice. Activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

- Ei** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL
- Ei-R** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE
- Ei-Ex** SUBZONĂ PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE
- Et** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR SITUATE ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL
- Etc** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI ( SUPERMARKET, HYPERMARKET, MALL, SHOWROOM, etc )
- Etm** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MICI DIMENSIUNI, ÎN ZONE CU CARACTER REZIDENȚIAL
- Etc-R** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR – DE TIP COMERCIAL, DESFĂȘURAT ÎN UNITĂȚI DE MARI DIMENSIUNI ( SUPERMARKET, HYPERMARKET, MALL, SHOWROOM, etc ), SITUATĂ ÎN ZONE PROPUSE SPRE RESTRUCTURARE
- Et-Ex** SUBZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, SITUATĂ ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

pentru subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex:**

- Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial, activități productive complexe nepoluante, industriale active în sistem compact “tehnopol”, activități industriale și servicii conexe - “parc industrial”:
  - (a) producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale, expoziții, târguri, etc - direct legate de funcția de bază;
  - (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
  - (c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
  - (d) comercializare produse proprii, engros și en detail;
  - (e) mică producție și activități complementare;
  - (f) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate;
  - (g) activități de transport (parcuri auto etc);
  - (h) transfer intermodal;
  - (i) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
  - (j) formare profesională;
  - (k) poli tehnologici, de cercetare etc.;
  - (l) locuințe de serviciu cu maxim P+4E niveluri, pentru angajați și funcțiuni complementare cu cea de locuire ( mic comerț, fast food, cafenea, cantină, servicii medicale, etc );
  - (m) amenajări pentru sport și întreținere, pentru angajați.
- funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU)

Nota:

• definiția **Tehnopolului** în conformitate cu documentul CEMAT, Bratislava, 2006: „o zonă în care sunt concentrate numeroase activități publice și private care țin de cercetare și dezvoltare, dezvoltarea tehnologiei, transfer de tehnologie, învățământ științific superior, servicii și activități de producție în domeniul high-tech.. În numeroase cazuri, tehnopolurile cuprind unul sau mai multe grupuri specializate de întreprinderi high-tech, incubatoare de debut, o firmă și un centru de inovații, grupuri de consultanță. Principiile care guvernează tehnopolurile sunt realizarea de sinergie între diferiții factori interesați din cadrul tehnopolului (întreprinderi, activități R&D, debuturi, servicii etc.), alegerea activităților care vor fi amplasate în zonă (de exemplu eliminarea depozitelor sau a activităților industriale poluante), promovarea și sprijinirea de către autoritățile publice (înlesnirea achiziției de terenuri și dezvoltarea acestora, sprijin acordat activităților de cercetare și învățământ etc.) și în sfârșit asigurarea unui mediu de lucru remarcabil, care este important pentru imaginea întreprinderilor și organizațiilor existente în zonă”

[http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-20068rev\\_ro.pdf](http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/cemat/cso/Reunions/7th ETF/CEMAT-CHF84-20068rev_ro.pdf)

• definiția **Parcului industrial**: „O zonă delimitată în care se desfășoară activități economice, de cercetare științifică și/sau de dezvoltare tehnologică în vederea valorificării potențialului uman și material al zonei” cf. OG 65 /2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale citat în „Ghid termeni de specialitate”, AMTRANS 1A01, 2001.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex:**

- funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU), cu excepția serviciilor funerare, service auto, spălătorie auto, stații de carburanți, comerț en gros, comerț și servicii în sistem „mall”, centru comercial de tip supermagazin ( supermarket, hypermarket ), depozitare produse comerciale;
- funcțiuni administrative ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- funcțiuni financiar-bancare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU );
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare funcțiunii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice, locuri de joacă - conform normelor de specialitate, funcțiuni sportive în spații acoperite sau descoperite.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R:**

- funcțiuni terțiare ( funcțiuni clasificate și detaliate în **Anexa 8 - CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI**, a prezentului RLU):
  - Comerț en detail/en gros: comerț alimentar/realimentar, în centru comercial de tip supermagazin ( supermarket, hypermarket ), depozitare și desfacere produse comerciale, piața agroalimentară, comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc Comerț și servicii organizate în sistem "mall";
  - Alimentație publică: restaurant, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc;
  - Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc;
  - Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc.

pentru subzona ( UTR ), **Etm:**

- Comerț en detail/en gros: comerț alimentar/realimentar, magazin general amplasat în zonă rezidențială, în unități comerciale de mici dimensiuni.

**Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

– pentru subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex:**

- În cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțională a clădirilor industriale abandonate;

- Activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

pentru subzona ( UTR ), **Etm:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

pentru subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex:**

- Orice tip de locuire înafara celor de serviciu, pentru angajați;
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.;
- Garaje în clădiri provizorii;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public;
- Construcții provizorii;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex:**

- Locuire de orice tip;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile;

- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Orice utilizări, altele decât cele admise;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R:**

- Locuire de orice tip;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Orice utilizări, altele decât cele admise;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

pentru subzona ( UTR ), **Etm:**

- Locuire de orice tip;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros. Depozitare de materiale refolosibile;
- Depozitare în afara unitaților comerciale ;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc;
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- Orice utilizări, altele decât cele admise;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **pentru subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex:****

- De regulă, se va urmări conservarea structurii parcelare existente.
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) suprafața minimă a parcelei - 1000 mp.
  - b) să aibă front la stradă minim 25m
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele existente (prin schimb, înstrăinare, etc.), noile parcele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.
- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, aprobat în condițiile legii.
- Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății

#### **pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex:****

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) suprafața minimă a parcelei - 2000 mp.
  - b) să aibă front la stradă minim 25m
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, aprobat în condițiile legii.

#### **pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R:****

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) suprafața minimă a parcelei - 3000 mp.
  - b) să aibă front la stradă minim 50m
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea

autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, aprobat în condițiile legii.

pentru subzona ( UTR ), Etm:

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - a) suprafața minimă a parcelei - 1000 mp.
  - b) să aibă front la stradă minim 25m
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, aprobat în condițiile legii.

#### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

pentru subzonele ( UTR –uri ), Ei+Ei-R+Ei-Ex:

- Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 6,0m, în front discontinuu ( deschis ) ;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

pentru subzonele ( UTR -uri), Et+Et-Ex:

- Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 6,0m, în front discontinuu ( deschis )
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

pentru subzonele ( UTR -uri), Etc+Etc-R:

- Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 10,0m, în front discontinuu ( deschis ) ;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

pentru subzona ( UTR ), Etm:

- Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 6,0m, în front discontinuu ( deschis ) ;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

#### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

pentru subzonele ( UTR –uri ), Ei+Ei-R+Ei-Ex:

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **Ei+Ei-R+Ei-Ex**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii



dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;

- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Clădirile pot fi realizate alipit de construcțiile de pe parcelele învecinate cu UTR uri similare, care au funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, condiționat de obținerea acordului notarial al proprietarului vecin.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex**:

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **Et+Et-Ex**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Clădirile pot fi realizate alipit de construcțiile de pe parcelele învecinate cu UTR uri similare, care au funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, condiționat de obținerea acordului notarial al proprietarului vecin;
- În situația în care parcela pe care se construiește are acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, iar caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor conform normelor de prevenire și stingere a incendiilor, distanțele față de limitele laterale și limita posterioară pot fi cele prevăzute în Codul Civil.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R**:

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **Etc+Etc-R**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 m.
- Clădirile pot fi realizate alipit de construcțiile de pe parcelele învecinate cu UTR uri similare, care au funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, condiționat de obținerea acordului notarial al proprietarului vecin.

pentru subzona ( UTR ), **Etm**:

- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **Etm**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei : se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;

- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 5,0 m.
- Clădirile pot fi realizate alipit de construcțiile de pe parcelele învecinate cu UTR uri similare, care au funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, condiționat de obținerea acordului notarial al proprietarului vecin;
- În situația în care parcela pe care se construiește are acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției, iar caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor conform normelor de prevenire și stingere a incendiilor, distanțele față de limitele laterale și limita posterioară pot fi cele prevăzute în Codul Civil.

#### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

pentru subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex:**

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța se poate reduce la minim 3,0m dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Et+Et-Ex:**

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța se poate reduce la minim 3,0m dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

pentru subzonele ( UTR -uri), **Etc+Etc-R:**

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța se poate reduce la minim 3,0m dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

pentru subzona ( UTR ), **Etm:**

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța se poate reduce la minim 3,0m dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

#### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației

construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la primul aliniat se determină conform **Anexei nr. 9 – ACCESER CAROSABILE**, la prezentul regulament.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesese publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor -118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe de nivel mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil), se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceri pietonale), cu lățimea de minim 1,50 m și înălțimea de 1,90 m.

#### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, pe parcuri amenajate sau în interiorul garajului.
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Numărul necesar de locuri pentru parcare va respecta prevederile **Anexei nr.6 – PARCAJE**, la prezentul regulament.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

<b>UTR</b>	<b>H maxim la cornișă ( exprimat în metri )</b>	<b>H maxim ( exprimat în niveluri )</b>
<b>Ei</b>	21	P+5E
<b>Ei-R</b>	21	P+5E
<b>Ei-Ex</b>	21	P+5E
<b>Et</b>	16	P+3E
<b>Et-Ex</b>	16	P+3E
<b>Etc</b>	20	P+3E
<b>Etc-R</b>	20	P+3E
<b>Etm</b>	16	P+3E

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Se vor respecta prevederile **Cap.10. - Reguli cu privire la echiparea edilitară și evacuarea deșeurilor**

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Pe ansamblul unei parcele, suprafața spațiile verzi organizate pe solul natural va respecta prevederile **Anexei 7 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE** la prezentul regulament și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se vor respecta prevederile specificate la capitolul **12.2 - REGULI PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI**

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

pentru toate subzonele ( UTR –uri ), **Ei+Ei-R+Ei-Ex+ Et+Et-Ex+ Etc+Etc-R+ Etm:**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0.60m și parte superioară transparentă dublată sau nu, cu gard viu, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,0 m înălțime și vor putea fi de tip opac.
- Înălțimea maximă se măsoară de la cota terenului amenajat.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

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

<b>UTR</b>	<b>POT maxim ( % )</b>	<b>CUT maxim ( mpADC/mp teren )</b>	<b>CUT maxim ( mc/mp teren ) (în situația edificării de hale industriale de producție)</b>
<b>Ei</b>	50	1,5	10
<b>Ei-R</b>	50	1,5	10
<b>Ei-Ex</b>	50	1,5	10
<b>Et</b>	80	2	-
<b>Et-Ex</b>	80	2	-
<b>Etc</b>	50	2	-
<b>Etc-R</b>	50	2	-
<b>Etm</b>	50	2	-

## **G – ZONA FUNCȚIUNILOR DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona “G” este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echipare edilitară - teritoriul stației de epurare (la nivel orășenesc, local și individual), salubritate dedicată depozitării deșeurilor urbane și cimitire.

Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

- |            |   |
|------------|---|
| <b>G-c</b> | SUBZONA CIMITIR, CAPELE, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE ȘI ANEXE ALE CIMITIRULUI                                    |
| <b>G-d</b> | SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR IZOLATE PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ, RAMPA DE DEPOZITARE A DEȘEURILOR |
| <b>ED</b>  | SUBZONĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE  |

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

##### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Sediul administrativ și anexe ale cimitirului;
- Spații pentru ceremonii funerare – biserică, capele, platforme în aer liber;
- Lucrări funerare sub și supraterane;
- Crematoriu, osuar;
- Spații tehnice aferente funcțiunii de bază ;
- Clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- Circulații – alei carosabile, semicarosabile, alei pietonale, parcaje;
- Plantații;
- Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

##### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Depozitare deșeuri urbane;
- Plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei.

##### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Stației de epurare;
- Activități tehnologice specifice profilului, activități conexe - administrative, sociale etc

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Nu e cazul

### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Actuala utilizare se va conserva pe o perioadă limitată de timp, până la realizarea reconstrucției ecologice a zonei.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în afara spațiului public.

### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.
- Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

## **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Parcelarea internă se conservă.
- Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare.

#### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Nu e cazul

#### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Nu e cazul

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Clădirile care compun zona de intrare în cimitire se vor dispune la aliniament sau retras de la aliniamentul parcelei cu min. 5,00 m, în funcție de caracterul străzii.

#### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Nu e cazul

#### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Aliniamentul existent se va conserva.
- În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament cu minim 6 m.
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Nu e cazul



pentru subzona ( UTR ) **ED**

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

**Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

pentru subzona ( UTR ) **G-c**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

pentru subzona ( UTR ) **G-d**

- Nu e cazul

pentru subzona ( UTR ) **ED**

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

**Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

pentru subzona ( UTR ) **G-c**

- Se conservă accesele existente.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

pentru subzonele ( UTR -uri) **G-d + ED**

- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incintă sau în vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitatea acestuia, conform normativelor în vigoare;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

### **pentru subzonele ( UTR -uri) G-d + ED**

- Se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare sau de staționare, numai în incintă.

## **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D/S)+P+1E. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- Pentru clădirile de tip hală, biserici, capele se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri - la cornișă/atic.

### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Nu e cazul

### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D/S)+P+1E. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

## **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
- Se va păstra (sau se va reveni la) plastica originală a cimitirului în ceea ce privește decorația construcțiilor, împrejmuirilor, capelei, bisericii.

### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Nu e cazul

pentru subzona ( UTR ) **ED**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

**Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

pentru subzonele ( UTR ) **G-c + ED**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare
- Se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor.
- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

pentru subzona ( UTR ) **G-d**

- Actuala utilizare se va conserva pe o perioadă limitată de timp, până la realizarea reconstrucției ecologice a zonei.

**Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

pentru subzona ( UTR ) **G-c**

- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

pentru subzona ( UTR ) **G-d**

- Spațiile verzi vor fi reglementate prin documentația care va fundamenta programul de reconstrucție ecologică a zonei.

pentru subzona ( UTR ) **ED**

- Spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală a zonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament, minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

##### **pentru subzona ( UTR ) G-c**

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

##### **pentru subzona ( UTR ) G-d**

- Împrejmuirile vor fi reglementate prin documentația care va fundamenta programul de reconstrucție ecologică a zonei.

##### **pentru subzona ( UTR ) ED**

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- În situațiile în care din considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

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

<b>UTR</b>	<b>POT maxim ( % )</b>	<b>CUT maxim ( mpADC/mp teren )</b>
<b>G-c</b>	5	0,05
<b>G-d</b>	-	-
<b>ED</b>	60	1,2

## **Sp – ZONA FUNCȚIUNILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona funcțiunilor cu destinație SPECIALĂ se compune din terenuri aparținând Ministerului Apărării Naționale.

În aceste zone orice intervenție / construcție este permisă doar cu avizul Statului Major General în conformitate cu Ordinul nr. 4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor - Serviciul Român de Informații - SRI / Ministerul de Interne / Ministerul Apărării Naționale - MAPN / Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Dat fiind tendința generală observată atât în Râmnicul Sărat cât și în alte orașe de talie similară, se poate estima o dinamică a acestor zone care admit conversii funcționale, restructurări și mutări de amplasamente, alături de re tehnologizări ale sistemelor de comunicație, implicând alte necesități de organizare spațială. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Zona funcțiunilor speciale cuprinde următoarea subzonă - UTR:

**Sp** SUBZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- Se admite conversia funcțională a terenurilor în baza P.U.Z.

#### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2212 /2391 /59/16317 /151 / M40/2868 /C/263/ 419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - MDRAP / Ministerul Culturii și Identității Naționale / Ministerul Afacerilor Interne - MAI / Serviciul Român de Informații - SRI / Serviciul de Telecomunicații Speciale - STS / Ministerul Apărării Naționale - MAPN / Ministerul Justiției - MJ / Serviciul de Informații Externe - SIE / Serviciul de Protecție și Pază

#### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2212 /2391 /59/16317 /151 / M40/2868 /C/263/ 419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - MDRAP / Ministerul Culturii și Identității Naționale / Ministerul Afacerilor Interne - MAI / Serviciul Român de Informații - SRI / Serviciul de Telecomunicații Speciale - STS / Ministerul Apărării Naționale - MAPN / Ministerul Justiției - MJ / Serviciul de Informații Externe - SIE / Serviciul de Protecție și Pază

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

- Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2212 /2391 /59/16317 /151 / M40/2868 /C/263/ 419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - MDRAP / Ministerul Culturii și Identității Naționale / Ministerul Afacerilor Interne - MAI / Serviciul Român de Informații - SRI / Serviciul de Telecomunicații Speciale - STS / Ministerul Apărării Naționale - MApN / Ministerul Justiției - MJ / Serviciul de Informații Externe - SIE / Serviciul de Protecție și Pază

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

- Conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2212 /2391 /59/16317 /151 / M40/2868 /C/263/ 419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special - Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice - MDRAP / Ministerul Culturii și Identității Naționale / Ministerul Afacerilor Interne - MAI / Serviciul Român de Informații - SRI / Serviciul de Telecomunicații Speciale - STS / Ministerul Apărării Naționale - MApN / Ministerul Justiției - MJ / Serviciul de Informații Externe - SIE / Serviciul de Protecție și Pază

## **T – ZONA TRANSPORTURILOR**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

**TR** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

**TF** SUBZONA TRANSPORTURILOR PE CALE FERATĂ

Subzona **TR** cuprinde culoarele elementelor infrastructurii de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul P.U.G. Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc .

Rețeaua rutieră a municipiului este polarizată de arterele principale reprezentate de traseele DN2 și DN22. Între acestea este țesută trama stradală cu o formă neregulată, dezvoltată plecând din zona istorică. Cartierele noi, conturate în zonele periferice sunt trasate ca rețele rectangulare, formate preponderant din străzi de categoria a IV a.

Pentru realizarea arterelor noi de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Investitiile din subzonele **TR** și **TF** vor ține cont de prevederile continute in Planul de Mobilitate Urbana Durabila al municipiului Râmnicu Sărat, realizat de S.C. Sigma Mobility Engineering S.R.L., valabil până în 2030.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice va respecta prevederile Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor, privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Pentru subzona **TF** prin lege este instuita o zona de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

Zona de siguranță pentru infrastructura feroviara publica cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Pentru această subzonă **TR** se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

(a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

(b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport

(c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară

(d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

(e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii

(f) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor

(g) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

(h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

#### **pentru subzona ( UTR ) TR**

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

#### **pentru subzona ( UTR ) TF**

- În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este admisă numai amplasarea de construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații aparținând infrastructurii feroviare.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:
  - a) Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (OG 12/1998 art. 29 al (5) și OMT 158/1996 anexa 1) Executarea amenajărilor, instalațiilor de manipulare, de transversare sau de depozitare a materialelor, substanelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate CFR SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
  - b) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai ferate CFR SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Efrate CFR SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **pentru subzona ( UTR ) TR**

- Accese spre parcelele riverane, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### **pentru subzona ( UTR ) TF**



- Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **pentru subzona ( UTR ) TR**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

#### **pentru subzona ( UTR ) TF**

- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu e cazul

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu e cazul

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu e cazul

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- Nu e cazul

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Nodurile / intersecțiile cu elemente ale noilor trame stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare a autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice.

### **Art. 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu e cazul

#### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerescă (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.
- În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin P.U.Z.

### **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

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

- Nu e cazul

## V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei „V” rezumă tipologia diversă a întregului ansamblu al spațiilor verzi publice cu acces nelimitat/limitat sau specializate, de interes supramunicipal, municipal sau districtual, al spațiilor pentru sport și agrement, spațiile verzi de protecție și pădurile de diferite tipuri - conform cu definirea tipologică din Legea 24/2007 cu actualizările ulterioare.

Prezentul regulament de urbanism respectă în totalitate prevederile Legii 24/2007 actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și aduce precizări suplimentare privind spațiile verzi urbane, legate de contextul specific al orașului Râmnicu Sărat .

### **RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE ZONĂ – cu respectarea integrală a prevederilor Legii 24/2011 cu actualizările ulterioare**

1) Suprafețele definitive ale tuturor spațiilor verzi publice se vor determina pe baza unor ridicări topografice speciale, urmând a fi înregistrate în Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

2) În subzona **Va** - accesul publicului se consideră a fi nelimitat/limitat, fiind posibile doar restricționările legate de programul de funcționare a unor echipamente și servicii specifice zonei, precum și de costurile de utilizare a acestora.

3) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

4) Conform art 18. Din legea 24/2007, răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

5) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.

6) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

7) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

8) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

9) Prin excepție de la prevederile alin. (7), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (7), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde ( În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 18, alin (5), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată )

(11) Prin excepție de la prevederile alin. (7), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

(12) Se va urmări realizarea obiectivului de extindere, administrare, protejare și întreținere a spațiilor verzi publice prin următoarele măsuri:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

(13) Măsurile de împădurire constituie obiective de utilitate publică. Este interzisă autorizarea executării altor construcții sau amenajări pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinația „împădurire”.

(14) Terenurile înscrise în cartea funciara ca fiind în categoria curți - construcții, terenuri ce se afla în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.- cf. Legii 135 /2014, pentru completarea art. 18 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona se compune din următoarele subzone - **UTR-uri**:

- Va** SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI ) ȘI CU ACCES LIMITAT (SPAȚII VERZI DIN CURTEA INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, ADMINISTRATIVE)
- Va1** SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
- Va2** SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE
- Vs** SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE
- Ve** SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
- VPr** SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, PLANTAȚII CU ROL DE PROTECȚIE SANITARĂ ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ
- VP** SUBZONĂ PĂDURI ÎN INTRAVILAN

**Va** SUBZONĂ SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT (SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI ) ȘI CU ACCES LIMITAT (SPAȚII VERZI DIN CURTEA INSTITUȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, ADMINISTRATIVE)

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
  - spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
  - aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație
- sunt admise și următoarele funcțiuni, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde ( In conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 18, alin (5), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților:
  - amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
  - circulații pietonale și velo;
  - circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
  - mobilier urban;
  - construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
  - alimentație publică de mici dimensiuni;
  - grupuri sanitare publice;
  - spații pentru administrare și întreținere;
  - parcaje

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se conservă structura cadastrală existentă.
- Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.
- Atât pentru zonele existente cât și pentru zonele noi propuse, circulațiile și accesele noi se vor stabili, după caz, prin P.U.D. în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, sau pentru conservarea compoziției de ansamblu existente.
- Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.
- Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform **Anexei 6** la prezentul Regulament.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși 9 m și respectiv (S/D)+P+1.

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.
- Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- P.O.T. maxim = 10 % (sunt incluse construcții și orice alte amenajări – alei pietonale, carosabil, platforme, etc )
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

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

- C.U.T. maxim = 0,2
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

### **Va1 SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AFERENTE ARTERELOR DE CIRCULAȚIE**

Subzona **Va1** este compusă din totalitatea spațiilor verzi cu rol de protecție, culoare de protecție față de arterele de circulație carosabilă, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
  - spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
  - aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație
- Alei de acces către parcelele adiacente
- Iluminat public
- Semnalistică rutiera, indicatoare, panouri publicitare care să nu afecteze vizibilitatea în trafic

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Nu este cazul

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Nu este cazul



**Art. 10 – ÎNĂLTÎMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

**Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

**Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Nu este cazul

**Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, vizibilitatea în cadrul traficului rutier sau a bunurilor.

**Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

**Va2** SUBZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE

Subzona **Va2** este compusă din totalitatea spațiilor verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare.

**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă
- Amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii:
  - circulații pietonale și velo
  - circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
  - mobilier urban, iluminat public
  - grupuri sanitare publice

**Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Nu este cazul

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Nu este cazul

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Nu este cazul

### **Art. 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Nu este cazul

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, vizibilitatea în cadrul traficului rutier sau a bunurilor.
- Suprafața spațiile verzi aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte prevederile **Anexei 7** la prezentul regulament.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

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

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

## **Vs** SUBZONĂ AMENAJARI SPORTIVE

Subzona **Vs** se refera la totalitatea spațiilor verzi publice sau private, existente și propuse, în suprafața intravilanului municipiului Râmnicu Sărat, care se caracterizeaza prin faptul ca sunt destinate si cuprind cu precadere amenajari specifice practicarii sportului si agrementului. Diferentierea acestei subzone se face in special in baza criteriului legat de accesibilitate - dat fiind ca aceasta subzona poate presupune un acces public restrictionat, conditionat de programul activitatilor sportive sau de agrement si de gestiunea acestora.

Prin regulament se urmareste intarirea profilului de sport si agrement, incurajarea performantei sportive si asigurarea conditiilor urbanistice pentru perfectionarea si dezvoltarea acestor activitati in acord cu normele specifice.

Subzona **Vs** poate cuprinde:

- sport: complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, sali gimnastica, construcții și instalații pentru sport in aer liber si in spatii semi-acoperite, spatii anexe de gestiune (birouri), spatii anexe tehnice, spatii de cazare pentru sportivi, antrenori si invitati.
- agrement: baza de agrement (complex cu spatii acoperite si descoperite), parc de distractii, parc tematic de agrement public

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare pentru **funcțiuni sportive**, conform **Anexei 8** la prezentul Regulament.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cofeterie, cafenea, bufet etc).
- Grupurile sanitare publice vor fi constructii cu caracter definitiv, din materiale ecologice si se vor amplasa în mod corespunzator, in relatie cu accesesele principale, fara a afecta vizual amenajarile peisagistice
- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Zonele destinate sportului și agrementului existente și propuse se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, în baza unui proiect unitar.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Se va stabili, după caz, prin P.U.D.

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.
- Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate
- Se vor respecta prevederile prevăzute pentru funcțiunile **Construcții și amenajări sportive** conform **Anexa 9 – Accese carosabile** la prezentul regulament

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice – vezi **Anexa 6** la prezentul regulament.
- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- Parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- Se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor.
- Parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare și, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime;

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m și respectiv (D)+P+1, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/ agrement.

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, vizibilitatea în cadrul traficului rutier sau a bunurilor.
- Suprafața spațiile verzi - conform prevederile **Anexei 7** la prezentul regulament.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

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

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- P.O.T. maxim = 30%

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

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

<b>Ve</b>	SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
-----------	---

Subzona **Ve** cuprinde fâșii verzi - plantații cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizate în lungul cursurilor de apă, respectiv pârâul Greabăn.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Plantații aferente cursurilor/oglinzilor de apă instituite pe baza Legii 107/1996 (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor. Zona de protecție a apelor (la care se adaugă zona de protecție ecologică) se măsoară de la limita albiei inferioare, cf. legii, după cum urmează:
  - Pârâuri, canale, izvoare și alte cursuri minore de apă – 5 m.
- Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Lucrări și amenajări hidrotehnice.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Sunt admise și funcțiuni altele decât plantații aferente, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde ( În conformitate cu Legea nr. 47 din 19 martie 2012, Art. 18, alin (5), pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și să fie realizate în afara zonei de protecție.
- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.
- Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se conservă structura cadastrală existentă.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- Se va evita amenajarea de spații de parcare în lungul circulațiilor în detrimentul spațiului aferent aliniamentelor de arbori.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Intervenții vizând regularizări de albiu, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe baza unor documentații de urbanism P.U.D. ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei.
- Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
- Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

## **SECȚINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

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

- Nu este cazul

<b>VPr</b> SUBZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, PLANTAȚII CU ROL DE PROTECȚIE SANITARĂ
--

Subzona **VPr** cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente..

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

### **RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVEL DE SUBZONĂ**

(1) Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

(2) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

(3) Zonele verzi de protecție față de infrastructura feroviara publică se stabilește în baza OUG 12/1998 (**max.100m** din axul CF de o parte și de alta a liniei);

(4) Zonele verzi de protecție față de cimitire sunt de **200m** - cf. O.M. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și a O.M.



nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

(5) Zonele verzi de protecție față de stație de epurare ape orășenești – **300m** - cf. O.M. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și a O.M. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

(6) Zonele verzi de protecție față de pentru autobaze servicii de salubritate - **de 200m** - cf. O.M. 119 din 2014

(7) Zonele verzi de protecție pentru linii și stații electrice se stabilesc în baza ORDINULUI Nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte
- Circulații pietonale;
- Piste ciclabile;
- Circulații ocazional-carosabile pentru întreținere
- Drumuri de halaj cu lățime min.3,5m.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform normelor în vigoare.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform normelor în vigoare.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

#### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Conform normelor în vigoare.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

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

- Nu este cazul

#### **VP SUBZONĂ PĂDURI ÎN INTRAVILAN**

Subzona **VP** cuprinde terenuri împădurite situate în intravilan propus prin prezentul P.U.G. În același timp, aceste teritorii sunt rezervate unor posibile dezvoltări viitoare, în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber. Această subzonă cuprinde plantații de tip forestier cu vegetație spontană sau cultivată.

În acest sens, prezentul regulament instituie această subzonă ca zona de rezervă care e deschisă posibilității creării unei zone de agrement.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Păduril cu rol de agrement, promenadă, alergare, odihnă, călărie, deplasări velo  
Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete.
- Este admisă introducerea iluminatului public.
- Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică - spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- Spații acoperite pentru administrare și întreținere;
- Mobilier urban adecvat mediului forestier;
- Grupuri sanitare publice;
- Parcaje.

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Alimentație publică de mici dimensiuni;
- Construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru activități recreative, nepoluante
- Sunt permise în condițiile Legii nr. 54/ 2012 privind desfasurarea activitatilor de picnic:
  - ”zone special amenajate pentru activitățile de picnic - zonele aparținând domeniului public ori privat al statului și/sau al unitatilor administrativ-teritoriale, dotate cu utilitati și facilitati pentru desfasurarea activitatilor de picnic și în care aprinderea focului este permisă”;
  - ”zone indicate pentru activitățile de picnic - zonele indicate în planurile de zonificare ale parcurilor aflate în intravilanul localitatilor, precum și zonele limitrofe pădurilor situate în intravilanul localităților, în care sunt permise activități de picnic, cu excepția aprinderii focului.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise.

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Conform normelor în vigoare.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Conform normelor în vigoare.

#### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Conform normelor în vigoare.
- În subzona pădurilor cu rol de agrement se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (de regulă aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

#### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform **Anexei 6** la prezentul Regulament.

#### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 8m la cornișă sau atic și respectiv **Parter**.

#### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului exterior.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Nu sunt admise împrejurimi.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- P.O.T. maxim = 5% ( inclusiv alei, circulații, parcaje, construcții )

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

- C.U.T. maxim = 0,05

## **A – PENTRU UNITĂȚI ȘI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona **A** este compusă din terenuri neurbanizate cu destinație agricolă, situate în intravilanul anterior aprobării prezentului P.U.G. dar și pe terenuri introduse în intravilan prin prezentul PUG. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii.

Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

Pe termen lung, aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Urbanizarea se va realiza pe bază de P.U.Z, teritoriul minim de reglementat fiind unitatea teritorială de referință.

Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

#### **A SUBZONĂ UNITĂȚI ȘI TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN - TEREN ARABIL**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Culturi agricole diverse
- Pepiniere
- Ciupercării
- Sere horticole, legumicole
- Plantații tehnologice și experimentale
- Servicii conexe aferente producției agricole
- parcaje publice
- echipamente edilitare
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;

#### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:
  - să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole;
  - în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

#### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatații agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m.

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente.
- Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în P.U.Z.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

### **Art. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

### **Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

#### **Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### **Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- P.O.T. max. = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

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

- C.U.T. max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)



## **H – ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

În conformitate cu Legea Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 (actualizată în ianuarie 2025), apele reprezintă o “sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viața și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și cale de transport, factor determinant în menținerea echilibrului ecologic. Apa nu este un produs comercial oarecare, ci este un patrimoniu natural care trebuie protejat, tratat și apărat ca atare.

Apele fac parte din domeniul public al statului. Cunoașterea, protecția, punerea în valoare și utilizarea durabilă a resurselor de apă sunt acțiuni de interes general”.

În cadrul teritoriului intravilan al municipiului Râmnicu Sărat, caracterul zonei “H” este dat de prezența apelor naturale de suprafață – RÂUL RÂMNIC (porțiunea aferentă orașului).

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul RLU referitoare la corpurile de apă prezente pe teritoriul municipiului Râmnicu Sărat, sunt în concordanță cu obiectivele de mediu exprimate în baza Legii nr.107, urmărind cu precădere:

- prevenirea deteriorării tuturor corpurilor de apă de suprafață;
- protecția și îmbunătățirea calității corpurilor de apă de suprafață în scopul atingerii stării bune a acestora,
- protecția și îmbunătățirea tuturor corpurilor de apă artificiale sau puternic modificate în scopul realizării unui potențial ecologic bun sau a unei stări chimice bune a acestora
- reducerea progresivă a poluării datorate substanțelor prioritare și încetarea sau eliminarea treptată a evacuărilor și a pierderilor de substanțe prioritare periculoase.

Zona se compune din următoarele subzone - UTR-uri:

**H1** SUBZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE ( Lac, Curs, Râu )

### **RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ**

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul anterior, este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Sunt permise lucrări de construcție și întreținere a digurilor, zonelor de preecuar și de consolidare a malurilor, în conformitate cu legislația în vigoare și numai cu acordul AN Apelor Române.

## **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin legislația în vigoare;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale apelor de suprafață trebuie să respecte următoarele condiționări:
  1. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și să nu reprezinte surse de poluare
  2. construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a apelor de suprafață se vor autoriza numai cu avizul AN Apele Romane
  3. zonele publice din spațiile adiacente pârâului vor fi amenajate astfel încât să faciliteze promenada pietonală și circulația cu mijloace nemotorizate, fără a produce poluare asupra luciului de apă și a malurilor acestuia

## **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Sunt interzise orice lucrări de construire - construcții, instalații - în albiile apelor de suprafață
- În zona de protecție aferentă apelor de suprafață sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ calitatea corpului de apă respectiv sau prezintă riscuri de accidente.
- În zona de protecție a apelor de suprafață este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - 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 corpului de apă sau/și a malurilor acestuia

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

### **Art. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

### **Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

### **Art. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

### **Art. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Nu este cazul

### **Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Nu este cazul

**Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Nu este cazul

**Art. 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

**Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

**Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- În baza **Legii Apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996** (actualizată în ianuarie 2025) „ în vederea protecției și conservării resurselor de apă de suprafață, evacuările în aceste ape sunt reglementate până la data de 22 decembrie 2012, prin utilizarea unei abordări combinate, prin stabilirea și implementarea controlului emisiilor, bazat pe cele mai bune tehnici disponibile, sau a valorilor-limită ale emisiilor ori, în cazul presiunilor difuze, a controlului și a celor mai bune practici din punctul de vedere al mediului, stabilite în conformitate cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2006, Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 964/2000 privind aprobarea Planului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 351/2005 privind aprobarea Programului de eliminare treptată a evacuărilor, emisiilor și pierderilor de substanțe prioritare periculoase, cu modificările și completările ulterioare, și cu orice altă reglementare națională relevantă conformă cu legislația comunitară”

**Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Conform art. 30 din Legea 107, (1) *Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.* (2) *Avizul de gospodărire a apelor prevăzut la alin. (1) este necesar și pentru lucrările construite pe ape sau care au legătura cu apele, realizate în albia majoră.*

**Art. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Cf. art 30 din Legea 107, Anexa 2 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE  
a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	între 10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig - mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

- Zonele de protecție se măsoară astfel:
  - a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

### **SECTINEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT%)**

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

## V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

### TC – ZONĂ NEECHIPATĂ SITUATĂ ÎN AFARA INTRAVILANULUI

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan și zonă rezervată pentru dezvoltarea căilor de comunicație, respectiv șosea de centură.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor **ARTICOLUL 3 - Terenuri agricole din extravilan** din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996, respective:

*“(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.”*

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

Zona rezervată pentru dezvoltarea șoselei de centură este compusă din zonele de siguranță, zone care sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație 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 lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

#### RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU ZONĂ

(1) Reglementările aferente zonei “TC” au un caracter strategic, chiar dacă nu sunt imediat operabile, reprezentând în cea mai mare parte materializarea viziunii de dezvoltare a orașului pe termen mediu și lung, prin prezervarea și utilizarea sustenabilă a tuturor resurselor de care acesta dispune.

(2) În zona “TC”, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înalta tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

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

(4) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (2) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(5) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza

unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

În această zonă s-a evidențiat subzona – UTR:

## **TC1 SUBZONĂ REZERVATĂ PENTRU TRASEUL ARTEREI OCOLITOARE**

### **Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

### **Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Orice intervenție în această zonă necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  1. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
  2. Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
  3. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;
  4. Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
    - Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
    - Executarea de construcții, împrejurări sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
    - Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).
- Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

- Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.
- Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.
- Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:
  - Modificarea dinamicii scurgerii apelor
  - Întreruperea scurgerii apelor subterane
- Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin 10,00 m de cea mai apropiată locuință.
- Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).
- Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcina arheologică, în cazul în care traseul străzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

### **Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.
- Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice.
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:
  - 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.
- Se interzice:
  - 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.

### **RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE**

- Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;
- Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

- Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996, **ARTICOLUL 10 - Expunerea la riscuri naturale**).
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.
- În cazul amplasării de surse de energie regenerabile (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z.



## **VI. ANEXE**

## Anexa nr. 1

### Glosar de termeni

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000)

**Aerodromurile** – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(G.M – 007 – 2000).

**Aeroporturile** – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public)(G.M – 007 – 2000).

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

**Albia majoră** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(G.M – 007 – 2000).

**Ampriza drumului** – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

**Arie naturală protejată** – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

**Aspectul general al zonelor urbane și rurale** – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Branșamentul de apă** – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

**Branșamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

**Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

**Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

**Construcții anexe** – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare,

pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

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

**Construcție existentă** - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

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

**Contract de curte comună** – convenția între deținătorii parcelelor din cadrul unui cvartal de a folosi în comun spațiul neconstruit interior cvartalului, cu scopul de a amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, parcaje subterane etc.

**Coridor ecologic** – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Cvartal** – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

**Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000). Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

**Garajele** – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)
- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. **Suprafața construită** este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale

parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

• **Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

**Infrastructura feroviară** – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

**Interdicție de construire** (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

**Înălțime maximă** – înălțimea la cornișă sau atic, măsurată în planul fațadei, de la cota cea mai înaltă a terenului natural din imediata apropiere a construcției, până la cornișă sau atic

**Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

**Habitat natural** – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007).

**Locuință individuală** – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Locuințe colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Mansardă (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a

construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

**Masterplan (plan director)** – (în sensul prezentului regulament) un document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

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

**Mobilier urban** – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

**"Natura 2000"** - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Nivel retras (prescurtat: R)** – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru

surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

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

**Parcela în înțeles urban** – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definierea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

**Pateu urban (insulă urbană)** - Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesul de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate.** Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

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

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

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Rețeaua publică de canalizare** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Ridicarea gradului de finisare urbană** – procesul în urma căruia, într-un areal dat, crește proporția imobilelor construite conform regulii dominante / reglementărilor urbanistice în vigoare.

**Riscurile naturale** considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

**Servitute aeronautică** – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului. În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (Codul Aerian)

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

**Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

**Sistem urbanistic deschis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent



semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

**Sistem urbanistic închis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

**Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

**Străzile și artere pietonale** – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

**Supanță** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

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

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

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;

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

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

**Șură** - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicționar explicativ al limbii române, 1998).

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

**Zona de protecție a infrastructurii feroviare** cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora (G.M – 007 – 2000).

**Zona de siguranță a infrastructurii feroviare** cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioră a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

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

**Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică** – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (G.M – 007 – 2000).

**Zonele de siguranță** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

**Zonă de urbanizare** – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de

1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

## **Anexa nr. 2**

### **Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității**

#### **1.1. - Construcții administrative**

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație - filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

#### **1.2. - Construcții financiar-bancare**

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală - filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

### **1.3. - Construcții comerciale**

#### 1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

#### 1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

#### 1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

#### 1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

#### 1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

#### 1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

#### 1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

#### 1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

### **1.4. - Construcții de cult**

#### 1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

#### 1.4.2. - Mănăstiri

#### 1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afara localităților

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

#### 1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### **1.5. - Construcții de cultură**

#### 1.5.1. - Expoziții

#### 1.5.2. - Muzeu

#### 1.5.3. - Bibliotecă

#### 1.5.4. - Cluburi

#### 1.5.5. - Săli de reuniune

#### 1.5.6. - Cazinouri

#### 1.5.7. - Case de cultură

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde

- este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

## **1.6. - Construcții de învățământ**

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

## **1.7. - Construcții de sănătate**

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

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

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

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

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2..... n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

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

## **1.8. - Construcții și amenajări sportive**

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

## **1.9. - Construcții de agrement**

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

## **1.10. - Construcții de turism**

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

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

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

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

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

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

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



Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

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

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

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

1.10.8. - Sate de vacanță \*\*-\*\*\*

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

### **1.11. - Construcții de locuințe**

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

### **Anexa nr. 3**

## **ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale**

### **1. Construcții administrative și financiar- bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### **2. Construcții comerciale**

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

### **3. Construcții de cult**

- Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

### **4. Construcții de cultură**

3.4.1. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.5.1-1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.5.9-1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

### **3.5. - Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### **3.6. - Construcții de sănătate**

3.6.1. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

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

3.6.2. - Construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### **3.7. - Construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

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

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

### **3.8. - Construcții de agrement**

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

### **3.9. - Construcții de turism**

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

### **3.10. - Construcțiile de locuințe**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U. )  
 „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –  
 MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT”  
 Etapa – varianta preliminară ( variantă inițială – ianuarie 2025 )

**Anexa nr. 4**

**Lista imobilelor cu valoare de patrimoniu**

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
741	BZ-II-s-B-02451	Sit urban Râmnicu Sărat	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Perimetrul cuprins între str. Brâncoveanu C., Primăverii, Dezrobirii, Milcov, Vladimirescu T., Mărgăritarului, incluzând str. Victoriei și str. Avântului cu ambele fronturi de clădiri	sec. XIX
742	BZ-II-m-B-02452	Casa Moșescu	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Amurgului 1-A	1794
743	BZ-II-m-A-02453	Primăria Orașului	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Bălcescu Nicolae 1	1898
744	BZ-II-m-A-02454	Biserica "Nașterea Maicii Domnului"	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Brâncoveanu Constantin 59	1784
745	BZ-II-m-B-02455	Casa sopranei Florica Cristoforeanu	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Cuza Alexandru Ioan 18	1895
746	BZ-II-m-B-02456	Casa	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Drăgăiciei 5	sf. sec. XIX
747	BZ-II-m-A-02457	Biserica "Sf. Voievozi" - Câța	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Eminescu Mihai 1	1765
748	BZ-II-a-A-02458	Ansamblul bisericii "Sf. Dumitru" - Bagdat	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Fundătura Bujorului 1	1707, 1870 - 1871
749	BZ-II-m-A-02458.01	Biserica "Sf. Dumitru" - Bagdat	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Fundătura Bujorului 1	1707, 1870 - 1871
750	BZ-II-m-A-02458.02	Clopotniță	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Fundătura Bujorului 1	1707, 1870 - 1871
751	BZ-II-m-A-02459	Gara Nouă	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Piața Gării 1	1893 – 1898
752	BZ-II-m-B-02460	Casă	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Ipătescu Ana 29	1908
753	BZ-II-m-B-02461	Casa Zamfir	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Matei Basarab 91	1897
754	BZ-II-m-B-02462	Fostul penitenciar	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Mihalache Ion 53	sf. sec. XIX
755	BZ-II-a-A-02463	Fosta mănăstire Râmnicu Sărat	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII - XIX
756	BZ-II-m-A-02463.01	Biserica "Adormirea Maicii Domnului"	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	1697
757	BZ-II-m-A-02463.02	Casa domnească	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII - XIX
758	BZ-II-m-A-02463.03	Stăreție, azi Muzeul Municipal	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XIX
759	BZ-II-m-A-02463.04	Chilii, azi Muzeul Municipal	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII - XIX
760	BZ-II-m-A-02463.05	Turnuri	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII - XIX

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U. )  
 „ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM –  
 MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT”  
 Etapa – varianta preliminară ( variantă inițială – ianuarie 2025 )

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
761	BZ-II-m-A-02463.06	Zid de incintă	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII - XIX
762	BZ-II-m-A-02463.07	Ruine chilii	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Primăverii 4	sec. XVII
763	BZ-II-m-B-02464	Biblioteca Municipală	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Principele Ferdinand 37	1910
764	BZ-II-m-B-02465	Gara veche, azi anexă a Liceului Agricol	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Șos. Puiеști 2	1881
765	BZ-II-m-B-02466	Casă	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Unirii 23-A	1920
766	BZ-II-m-B-02467	Banca Comercială Română	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Vladimirescu Tudor 10	1926 – 1928
767	BZ-II-m-B-02468	Clubul Copiilor	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Vladimirescu Tudor 11	înc. sec. XX
768	BZ-II-m-B-02469	Liceul "Alexandru Vlahuță"	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Vladimirescu Tudor 13	înc. sec. XX
769	BZ-II-m-B-21058	Casa Iorgu Antonescu	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Vladimirescu Tudor 24	1913
818	BZ-III-m-B-02503	Bustul lui Alexandru Vlahuță	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Vladimirescu Tudor 17	1925
860	BZ-IV-m-B-02541	Casa arh. Petre Antonescu	municipiul RÂMNICU SĂRAT	Str. Cuza Alexandru Ioan 36-C	1890

## Anexa nr. 5

### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

#### Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- Zone centrale - 80%
- Zone comerciale - 85%
- Zone mixte - 70%
- Zone rurale - 30%
- Zone rezidențiale
  - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
  - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
  - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%
- Zone industriale - pentru cele existente
  - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- Zone industriale - pentru cele propuse
  - Conform reglementarilor prezentului RLU
- Zone de recreere
  - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

#### Condiții de amplasare în cadrul terenului

- Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni  
Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7--1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Anexei nr. 7 la prezentul regulament.

- Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m<sup>2</sup>/elev. Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

- Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m<sup>2</sup>/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m<sup>2</sup>/copil pentru creșe și de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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

- Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.8.1-1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

- Construcțiile și amenajările cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1-1.5.3, 1.7.8-1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

## **Anexa nr. 6**

### **PARCAJE**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

#### **Construcții administrative**

- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:
  - a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
  - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
    - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
    - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
    - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

#### **Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de construcții financiar bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

#### **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### **Construcții de cult**

- Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.



### **Construcții culturale**

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
  - pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> spațiu de expunere;
  - pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sală.

### **Construcții de învățământ**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

### **Construcții de sănătate**

- Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
  - pentru cele cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
  - pentru cele cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

### **Construcții sportive**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
  - pentru construcții cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
  - pentru construcții cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.
- La cele rezultate conform punctului construcții de sanatate, primul aliniat, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

### **Construcții și amenajări de agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

### **Construcții de turism**

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### **Construcții de locuințe**

- Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
  - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
  - câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
  - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

### **Construcții industriale**

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

**Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

## **Anexa nr. 7**

### **SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

#### **Construcții administrative și financiar-bancare**

- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.
- Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

#### **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

#### **Construcții de cult**

- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

#### **Construcții culturale**

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

#### **Construcții de sănătate**

- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:
  - aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
  - parc organizat cu o suprafață de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.
- Pentru construcțiile cuprinse în Anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

#### **Construcții și amenajări sportive**

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

### **Construcții de turism și agrement**

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

### **Construcții de locuințe**

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

### **Construcții industriale**

- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

## Anexa nr. 8

### CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

#### Funcțiuni administrative

- Sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat
- Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, secție de poliție, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc

#### Funcțiuni financiar-bancare

- Sediul filialei Băncii Naționale a României
- Sediu bancar, filială bancară
- Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj
- Sediu de fond de investiții

#### Funcțiuni terțiare

- **Comerț en detail/en gros:** comerț alimentar/nel alimentar, magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier, centru comercial de tip supermagazin ( supermarket, hypermarket ), depozitare și desfacere produse comerciale, piața agroalimentară, comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
- **Alimentație publică:** restaurant, fast-food, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc
- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studioul foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, funcțiuni sportive și de recreere, servicii funerare, servicii auto, autobaze – garare mașini de transport public, stație de carburanți și servicii, etc.
- **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc
- **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc
- **Turism:** Hotel, hotel de apartamente, vilă turistică, pensiune turistică, hostel, youth hostel, etc.

#### Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale

- Comerț cu materiale de construcții
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
- Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc

- Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc
- Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
- Parc de activități
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- Instalație de transfer intermodal de mărfuri
- Centru de colectare și depozitare fier vechi
- Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- Autoservice, spălătorie auto
- Stație de combustibili cu servicii aferente

#### **Funcțiuni de cult**

- Lăcaș de cult ( biserici, mănăstiri, schituri, chilii, etc )

#### **Funcțiuni de cultură**

- Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, clubul copiilor

#### **Funcțiuni de învățământ și cercetare**

- Grădiniță, creșă, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, profesională, școală de arte și meserii, învățământ superior
- Centru educațional
- Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative aferente spațiilor de învățământ, etc
- Spații de cazare pentru elevi sau studenți

#### **Funcțiuni de sănătate**

- Spital general (municipal), clinică de specialitate, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc)

#### **Funcțiuni asistență socială**

- Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

#### **Funcțiuni sportive**

- Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom, Parc sportiv, teren de sport în aer liber și acoperite, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic, baie publică, terenuri de sport în aer liber; tribune pentru spectatori; construcții pentru activități sportive; vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului, administrare și întreținere, construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați, grupuri sanitare publice, parcaje publice sub/ supraterane, construcții anexe de gestiune (birouri), sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajării peisagere.

#### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport**

- Aeroport
- Gară de persoane

- Autogară
- Autobază
- Stație de transfer intermodal
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- Depou pentru vehicule de transport

#### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere
- Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
- Centru de colectare / prelucrare deșeuri
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă

#### **Funcțiuni comerciale - Piață agro-alimentară**

#### **Funcțiuni aferente infrastructurii edilitare**

- Construcții și instalații aferente infrastructurii edilitare, teritoriul captării de apă, stații de epurare a apei, stații de transformare, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

#### **Unități cu destinație specială**

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de protecție civilă Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

#### **Funcțiuni agricole**

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice
- Sere, solarii, răsadnițe
- Pășuni, fânețe
- Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
- Plantație de hamei și duzi
- Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat
- Depozitare a produselor agricole
- Stațiuni de cercetare agricolă
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- Drumuri de exploatare agricolă
- Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole
- Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)
- Spații cazare pentru elevi de pe lângă liceele agricole
- Centru/ pol/ parc de cercetare, de inovare, tehnologic, agricol

#### **Funcțiuni de locuire și complementare locuirii**

- Locuințe unifamiliale de tip individual, cuplat sau înșiruit
- Locuințe colective
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale - servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); instituții și servicii publice, scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi, facilități comunitare (servicii sociale, îngrijire persoane vârstnice, etc);

- parcaje publice supraterane multietajate, subterane
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- culte, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor
- echipamente edilitare
- agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- spații publice, pietonale, spații verzi
- dotări sportive și de agrement



## **Anexa nr. 9**

### **ACCESE CAROSABILE**

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

#### **Construcții administrative**

- Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute cu:
  - accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
  - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
    - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
    - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
  - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
- Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

#### **Construcții financiar-bancare**

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

#### **Construcții comerciale**

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
  - aleile carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

#### **Construcții de cult**

- Pentru construcțiile de cult se vor asigura aleile carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

#### **Construcții de cultură**

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

### **Construcții de învățământ**

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

### **Construcții de sănătate**

- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
- Accesesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:
  - străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
  - străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
  - cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
  - cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

### **Construcții și amenajări sportive**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
  - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
  - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

### **Construcții și amenajări de agrement**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

### **Construcții de turism**

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

### **Construcții de locuințe**

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
    - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
    - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
  - accese carosabile pentru locatari;
  - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - accese la parcaje și garaje.

### **Toate categoriile de construcții**

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## Anexa nr. 10

### REGLEMENTĂRI PENTRU AMENAJAREA ȘI UTILIZAREA SPAȚIULUI PUBLIC

#### Amenajarea spațiului public

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor construite protejate, și de către DJCCPCN Buzău. În cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în considerare / vor aplica profilele transversale reglementate în Anexa 11. În cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor întocmi PUD. Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structurat pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- (a) detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului
- (b) tipuri de materiale (natură, formă, dimensiuni, culori, calitate, disponere)
- (c) tipuri / seturi de mobilier urban
- (d) sisteme și seturi de corpuri de iluminat
- (e) seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare
- (f) seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje)
- (g) specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de disponere a acestora

#### Utilizarea comercială permanentă

##### Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- (b) să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)
- (c) să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp
- (d) să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întregul oraș / zonă)
- (e) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

##### Publicitatea comercială se va amplasa cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.

- (b) să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Elemente publicitare nu pot fi dispuse la distanțe mai mici de 50 m de intersecții și înaintea indicatoarelor de circulație.
- (c) să se utilizeze panouri publicitare rigide, cu sistem de iluminare inclus, de tip "cutie", suprafața maximă de 1,5mp.
- (d) să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. Ca regulă generală, se va evita amplasarea unor panouri publicitare independente.
- (e) să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitență.
- (f) să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).
- (g) nici un fel de elementele publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.
- (h) elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse terasversal peste străzi, ca și orice alte forme de publicitate comercială temporară sunt interzise.
- (i) e interzisă amplasarea oricăror elemente publicitare, vizibile din spațiul public, pe parcelele adiacente
- (j) în zonele istorice publicitatea comercială este interzisă, cu excepția celei amplasate pe panourile special destinate acestora din cadrul stațiilor transportului public de călători.

### **Utilizarea comercială temporară**

#### *Terase sezoniere pe domeniul public*

Terasele sezoniere pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

- (a) să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.
- (b) să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.
- (c) să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor
- (d) mobilierul (mese, scaune ,umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.
- (e) să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).
- (f) să nu se dispună împrejmuiți de nici un fel.
- (g) setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.
- (h) umbrelele să fie de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.
- (i) să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc.
- (j) sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

### Comerț ocazional

Se va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- (a) spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei municipiului Râmnicu Sărat
- (b) chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului
- (c) să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)
- (d) designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

Comerțul ambulant pe spațiul public e interzis.

### Aprovizionare

Aprovizionarea de orice tip, care implică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

## **Utilizarea necomercială a spațiului public**

### Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc)

- (a) infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)
- (b) pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.
- (c) în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.
- (d) stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.
- (e) stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritele traseelor adiacente pentru deplasarea pietonilor vor fi de 2, 3 sau 4 fluxuri (1,50, 2,25, 3,00 m), funcție de nevoile locale.

### Publicitate necomercială

Publicitatea necomercială vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc) Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului și se va aproba prin HCL, cu următoarele condiționări:

- (a) elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează
- (b) stâlpii de iluminat și cei aferenți transportului public pot fi utilizați ca suport pentru publicitate necomercială, campanii pozitive de interes general etc, dacă aceștia dispun de suporturi dedicate, pe care să se poată amplasa elementele publicitare (steaguri, panouri). Acestea se vor dispune în serii, de-a lungul întregii lungimi sau a unui segment al unei / unor artere de circulație.

### Evenimente în spații publice

Evenimentele organizate în spațiile publice - festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- (a) să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare
- (b) să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparatului (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.
- (c) să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.
- (d) să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare)
- (e) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

### Reguli privind amplasarea panourilor solare în spațiul public

- (a) sunt permise dispunerea pe terase, acoperișuri, calcane ale cladirilor
- (b) nu sunt permise dispunerea panourilor solare pe clădirile monument și pe fațadele vitrate.

## **VITRINE**

- (a) ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent că sunt de tip tradițional (lemn) sau modern (oțel, aluminiu, sticlă structurală etc).
- (b) în golul fațadei destinat vitrinei se poate include și firma în situațiile în care amplasarea acesteia pe fațadă e inadecvată datorită caracteristicilor arhitecturale.

- (c) la clădirile cu mai multe vitrine, intervențiile asupra acestora vor urmări conservarea / refacerea unității expresiei arhitecturale.
- (d) sticla vitrinelor va fi de tip transparent, incolor.
- (e) amplasarea de reclame, afișe, autocolante, anunturi, firme pe sticla vitrinelor, în exterior sau interior, e interzisă.
- (f) vitrinele vor fi în mod obligatoriu iluminate cel puțin pe perioada de funcționare a iluminatului public. E interzisă folosirea în orice fel a luminii intermitente, pulsatorii în iluminarea vitrinelor.
- (g) poziționarea de vitrine sau alte elemente de expunere a mărfurilor, mobile / provizorii pe fațade, pe porți sau în fața clădirilor este interzisă.
- (h) vitrinele aferente serviciilor funerare de orice natură (firme de pompe funebre, comerț cu produse și materiale specifice etc) vor fi în mod obligatoriu dublate de ecrane translucide iar ușile de acces vor fi astfel realizate încât vederea în interior din spațiul public să fie complet împiedicată. Expunerea oricăror elemente - obiecte, materiale, coroane etc, legate de specificul acestor activități e interzisă. Manevrarea acestora se va face exclusiv în locuri închise - încăperi, ganguri, incinte, fără posibilitatea de a fi observate din spațiul public, de către colocatari sau de pe parcelele învecinate.
- (i) documentațiile pentru autorizarea construirii vitrinelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, firme, inscripții, firide de bransament la utilități etc)
- (j) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor de refacere a fațadelor se va face cu Avizul DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BUZĂU, care poate impune restricționări suplimentare, determinate de caracteristicile concrete ale arhitecturii imobilelor.