



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



P.U.G.

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA PRUNDU BÎRGĂULUI

JUDEȚ BISTRIȚA-NĂSĂUD

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PRUNDU BÎRGĂULUI

JUDEȚ BISTRIȚA-NĂSĂUD

PROIECTANT:

S.C. DANI BUILDING S.R.L., BUCUREȘTI

PROIECT NR. - 13/2016

VARIANTĂ REVIZUITĂ 2023

2016

CONTRACT SUBPROIECTARE

nr. 28 U/26.09.2023



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PRUNDU BÎRGĂULUI, JUDEȚ BISTRIȚA-NĂȘĂUD

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT

Arh. MARCELA ANTOANETA
PAIDIU

PROIECTANȚI URBANISM

Urb. TEODORA PAULA CEACÎRU

Urb. PETRE SEBASTIAN PAIDIU

PROIECTANȚI CĂI DE COMUNICAȚIE

Ing. MIHAI PISTOL



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE:

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE:

P1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1:25000
P2.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI - SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI	sc. 1:5000
P2.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI	sc. 1:5000
P3.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	sc. 1:5000
P3.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	sc. 1:5000
P4.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1:5000
P4.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	sc. 1:5000
P5.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI - PROPRIETATEA ASUPRA TEREURILOR	sc. 1:5000
P5.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - PROPRIETATEA ASUPRA TEREURILOR	sc. 1:5000
P6.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI – CĂI DE CIRCULAȚIE	sc. 1:5000
P6.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - REGLEMENTĂRI – CĂI DE CIRCULAȚIE	sc. 1:5000



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

P7.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	sc. 1:5000
P7.2.	SUSENII BÎRGĂULUI-UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	sc. 1:5000
P8.1.	PRUNDU BÎRGĂULUI – STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ – LOCALIZARE PROIECTE	sc. 1:5000
P8.2.	SUSENII BÎRGĂULUI - STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ – LOCALIZARE PROIECTE	sc. 1:5000
P8.3.	STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ – PLAN DE ACȚIUNI	-



CUPRINS

A	REGLEMENTARI PE TERMEN SCURT SI MEDIU	6
1.	DOMENIU DE APLICARE	8
2.	CORELĂRI CU ALTE REGLEMENTARI	9
3.	PRINCIPII DE DEZVOLTARE SI CONDIȚII DE APLICARE	9
4.	SITUATII SPECIALE SI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	17
B	REGLEMENTARI PE TERMEN SCURT - SEZONIERE	23
TITLUL I	CARACTERISTICI GENERALE	23
TITLUL II	CARACTERISTICI SPECIFICE PE UTR	28
	REGULAMENT DE PUBLICITATE	39
	REGULAMENTE DE FUNCTIONARE A ACTIVITATILOR PRIMARIEI DE TIP NONURBANUSTIC.	65
C	REGLEMENTARI PE TERMEN MEDIU	65
TITLUL I	CARACTERISTICI GENERALE	65
TITLUL I	II CARACTERISTICI SPECIFICE PE ZONE SUBZONE SI UTR	91
TITLUL III	CARACTERISTICI SPECIFICE PE ZONE, BILANTURI, IMPLEMENTARE, ALTE ELEMENTE SPECIFICE	153
D	REGLEMENTARI PE TERMEN LUNG	157
TITLUL I	REGLEMENTARI PENTRU ZONE CE NU POT FI SCHIMBATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM	157
E	SCHEME DE RELOTIZARE, SCHEME DE AMPLASARE PE LOT SI SECTIUNI DE DRUMURI	161
	ANEXA 1: DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	169
	ANEXA 2: - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEĂ VECINĂȚĂȚILOR	173
	ANEXA 3: - EXTRAS DIN HG NR. 1076 DIN 8 IULIE 2004 (ANEXA NR. 1) PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME	179



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A REGLEMENTARI PE TERMEN SCURT SI MEDIU

TITLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic General al comunei Prundu Bîrgăului este adoptat de către Consiliul Local al Comunei Prundu Bîrgăului în temeiul art. 36, alin. 5, lit. c) din Legea nr. 215/2001 (Legea administrației publice locale) în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Prundu Bîrgăului. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic General, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General, ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

Orice documentație de urbanism ulterioară aprobării prezentului P.U.G., care schimbă concepția generală care a stat la baza documentației "Reactualizare Plan Urbanistic General al comunei Prundu Bîrgăului", aprobată de către Consiliul Local Prundu Bîrgăului, determină modificarea P.U.G., conform legii (respectiv modifica prin adăugare a funcțiunilor și suprafețelor intravilan prin noile PUZ-uri).

Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele



parcele, modificarea indicatorilor urbanistici POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în cazul zonelor asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție temporară, care nu pot fi suficient reglementare prin Planul Urbanistic General, aceste zone fiind evidențiate în cadrul P.U.G. în vederea detalierii prin Planuri Urbanistice Zonale.

Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 47, alin. 3 elaborarea documentațiilor P.U.Z. este obligatorie în cazul:

Zonele centrale ale localităților

Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor

Zonelor de agrement și turism

Zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii

Parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele

Infrastructurii de transport

Zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane

Altor zone stabilite de autoritățile locale din localități, potrivit legii.

Se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se stabilesc reglementări noi cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism, trebuind să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent correlate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.



1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Prundu Bargaului, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General a fi efectuate până în anul 2034. În interiorul teritoriului administrativ a comunei Prundu Bargaului Regulamentul conține în capitolul EX, recomandări privind vocația unor terenuri situate în teritoriul administrativ, dar în extravilan, importante pentru existența actuală și pentru dezvoltarea corelată a comunei ca nod de dezvoltare al zonei turistice naționale. Suprafața teritoriului administrativ este **de 4196 ha**, din care intravilan existent **628,71ha**, iar intravilan propus **752,24ha**. Suprafața constructibilă este definită prin cote orizontale de tip „x” și „y” și prin cota verticală tip „z” - STEREO 70.

1.2. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale în arealele în care nu există toți indicatorii urbanistici obligatorii respectiv:

- zona funcțională,
- POT,
- CUT,
- regim de înălțime,
- regim de construire,
- acces dintr-un drum public de minim 3,0m,
- alinierea construcțiilor.
- Tip de regulament:RLU sau Cod civil (cu derogare) în funcție de lotul minim constructibil

Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu al comunei Prundu Bargaului, în conformitate cu Reglementările Planului Urbanistic General.

1.3. Pentru arealele definite prin PUG ca zone cu detalieri complete (de tip PUZ) regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizații directe în funcție de documentațiile pentru investiții înaintate primăriei. În restul zonelor se vor efectua documentații urbanistice. PUZ-urile noi vor respecta următorii indicatori din PUG:

- circulațiile aprobate prin PUG,
- tipul funcțiunii urbanistice,



- racordul la rețelele edilitare ale comunei respectiv apa, electrice, gaze, canalizare
- înălțimea maximă admisă,

Autorizațiile de construire urmand a fi eliberate în baza unui plan urbanistic zonal, special elaborat prin care se mai poate repara și deci înființarea unor noi drumuri, se poate mări POT-ul CUT-ul marit cu 20% conform legii nu poate schimba funcțiunea inițială.

Arealul delimitat în planșa de regulament prin hasura definește interdicția temporară de construire.

1.4. În principiu pentru zonele cu funcțiuni economice nu trebuie să întocmească documentații tip PUZ sau PUD dacă se respectă suprafața minimă și deschiderea la stradă minimă a lotului, dar se va prezenta la depunerea documentației de autorizare de construire cu un plan de situație ce va cuprinde circulațiile din interiorul lotului și parcarile investiției.

2. CORELĂRI CU ALTE REGLEMENTARI

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 și a completărilor și modificărilor ulterioare, anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Prundu Bargaului.

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

2.3. Planul Urbanistic General al comunei Prundu Bargaului preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

2.4. Planul urbanistic general al comunei Prundu Bargaului preia prevederile Codului Civil pentru loturile cu suprafețe cuprinse între minimum conform legii (150mp) și minimum conform prezentului RLU.

3. PRINCIPII DE DEZVOLTARE ȘI CONDIȚII DE APLICARE

În comuna Prundu Bargaului dezvoltarea localității se va face în spiritul următoarelor principii:

- comuna Prundu Bargaului este situată în vecinătatea județului Bistrița, și va suporta o parte din necesarul de utilități și circulații majore necesare dezvoltării;
- În Prundu Bargaului se suprapun trei categorii de trafic:
 - **traficul intern**, generat de activitatea economică, socială, comercială, etc, a localității;
 - **traficul de acces**, generat de legăturile comerciale, economice, sociale sau de forță de



munca pe care le are comunaul Prundu Bargaului cu localitatile din jur;

- **traficul de tranzit**, generat de vehiculele care traverseaza localitatea catre alte destinatii.
- comunaul Prundu Bargaului se afla situat pe un important drum de circulatie national - DN17, Bjsritra - Vatra Dornei, circulatii interregionale - drumul judetean – DJ 173A,
- Circulatia de tip drum national vor fi insotite de circulatii judetene sau principale cu 2 benzi. DN 17 (drum existent) se mentinr. Se propune un tronson de circulatie cu 4 (patru), categoria II, benzi conform legislatiei in vigoare, in zona centrala a comunei Prundu Bargaului.
- Au fost propuse proiecte noi pentru UAT Prundu Bargaului, de catre institutii pentru nivelul local, respectiv:
 - regularizarea raului Bistrița ce va dispune si de o promenada paralela cu raul in zona centrala a localitatii
 - realizarea circulatiilor locale
 - realizarea de parcare arondate zonelor din comuna
 - realizarea unui traseu de transport persoane de la cazare la locul de parcare
- Circulatiile rutiere de nivel DN vor fi bordate de zone economice compatibile cu locuirea;
- Consideram necesare largirea DJ173A la 4 benzi, in zona centrala a comunei deoarece traficul sezonier aduce un aflux de vizitatori de circa 5000 persoane / sfarsit de saptamana
- Pe circulatiile rapide de 2 benzi se poate intra cu auto de diferite tonaje pana la 16 tone (in afara zonei centrale a comunei), pe strazile principale cu carosabil de 7,0m si cate o banda pe sens se va putea intra cu auto de pana la 7 tone, pe strazile secundare cu carosabil de 6,0m si cate o banda pe sens se va putea intra cu auto cu maxim 3 tone. Aceste tonaje sunt prevederi pe termen mediu.
- Pe termen scurt respectiv 1-5 luni se poate intra cu auto cu tonaj mai mare doar pentru constructia de imobile (pe perioada de construire) si numai un numar de maxim 3 auto cu tonaj depasit pe zi / locuinta.
- Comuna Prundu Bargaului prin PUG 2023 va transforma loturile de tip rural cu deschidere mica la strada si cu lungime mai mare de 50m, in loturi de tip urban cu suprafata minima de 500m, pentru realizarea acestui deziderat se vor folosii regulamente diferite respectiv:
 - In intravilanul construit (la 01.01.1990) se va pastra Codul Civil la terenuri cu deschideri la strada mai mici de 12m si suprafete cuprinse intre 150mp si 400mp.



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peci Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- Pentru restul terenurilor din intravilan se va aplica RLU 2023 .
- Parcela minima construabila este de 500mp.
- **Inaltimea maxima in comuna fara documentatie PUZ si derogari legale este P+2 si 3 reneas la intersectii de strazi), dar in zona circulatiilor de categoria II respectiv DN17 regimul de inaltime poate ajunge la P+4.**
- Pentru a fi construabila in regim izolat o parcela
 - pentru functia de locuire L1 -locuinte individuale va trebui sa aiba deschiderea la strada de 12,0m - 15,0m conform RLU, Pentru deschideri mai mici se va studia prin PUD posibilitatea amplasarii unor locuinte si poate fi utilizat si Codul Civil
 - la L1a – locuinte colective mici suprafata minima a lotului va fi de 400m cu deschiderea la strada de 15m
 - la L2 – locuinte colective suprafata minima a lotului va fi de 700m cu deschiderea la strada de 20m.
 - Pentru functiunea M1 – zona mixta compatibila cu locuirea va avea la strada minim 20,0m la constructii izolate cu lot de 800m minim si 12m pentru loturi de 500m si regim de construire cuplat (transportul fiind asigurat cu auto de pana la 1,0t).
 - Pentru functia M2 – zona mixta compatibila cu industria la lotul minim va fi de 1000m, deschiderea minima va fi de 20m; iar la lotul de pana la 5000m deschiderea la strada va fi de 30m, la ambele transportul se va asigura cu auto de pana la 1,0t. La functiunea M2 la inaltimea maxima a constructiei va fi de P+4, iar deschderea la strada va fi obligatoriu de 40m indiferent de suprafata lotului.
 - La functiunea A – zona industrială cu lotul minim va fi de 3000m cu deschiderea de 40 m indiferent de transport.
 - La functia G – zona de gospodarie comunală a comunei pentru sursele de apa lotul minim va fi de 200m cu deschiderea minima de 10m iar pentru celelalte obiecte de gospodarie comunaa lotul minim va fi de 1500m cu deschiderea la strada de 40m.
 - La functiunile S – zona cu destinatie speciala pentru cladirile administrative lotul minim va fi de minim 300m cu deschiderea la strada de 15m, iar pentru cladirile ce cuprind echipamante specifice lotul minim va fi de minim 1000m cu deschiderea la strada de minim 40m.
- In cadrul unui UTR se poate admite ca 30% din suprafata construita pe acel lot sa aiba o



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

functiune complementara cu functiunea principala, dar nu este posibila construirea doar a unei cladiri cu functiunea complementara. (ex: pe un lot cu functiune de locuire in cadrul constructiei edificate se poate admite existenta unui birou, sau cabinet, sau magazin cu o suprafata de maximum 30% din suprafata totala a constructiei).

- In lungul arterelor principale cu minim doua benzi pe sens alinierea cladirilor se va face la minim 6,0m de la strada.
- Toate padurile vor fi in extravilanul unitatii administrative
- In intravilan nu exista decat un parc
- Se va construi un complex de sport pentru atletism si un teren de fotbal pe amplasamentul dintre ocolitoare si drumul national in lungul raului Bistrita. Locul se va completa cu parcare aferente zonei turistice.
- Se va asigura prin orice documentatie de urbanism aprobata un spatiu verde public de 5%, din suprafata PUZ, indiferent de proprietar, fara despagubirea terenului de spatiu verde public de tip parc sau scuar amplasat spre strada. Nu se admite spatiu verde de aliniament sa fie considerat suprafata de 5% spatiu verde public.
- Se va evita introducerea in intravilan a terenurilor situate in aria protejata
- In zona centrala a localitatii se propune construirea in lungul raului a unui drum de promenada. Drumul si spatiul verde de promenada poate fi executat pe terenuri domeniul public si/sau privat al primariei sau al persoanelor fizice si juridice. Acest drum de promenada va functiona ca promenada in intervalul orar 8,00-22,00 si ca drum de transport marfa in intervalul orar 22,00-8,00. in intervalul orar de functionare ca drum de promenada nu poate fi inchis publicului, in acest sens se va incheia un protocol cu primaria pe termen nelimitat. Acest drum si spatiul verde adiacent nu va fi preluat in patrimoniul primariei si nu va fi despagubit.
- toate sarcinile transmise prin PUZ de la lotul initial spre loturile rezultate vor fi comunicate de primarie dupa emiterea HCL privitor la PUZ/PUG, catre OCPI, pentru a se constitui in sarcini inscrise in cartile funciare ale noilor loturi rezultate din dezmembrare.
- Se vor pastra zonele cu cladiri ce au valoare ambientala, iar insertiile noi vor respecta volumetria, culorile specifice, inaltimea golurilor, ancadramentele si ritmul golurilor.
- Constructiile usoare de tip balon pentru echipamente sportive sunt incadrate in functiunea sport-loisir, sunt compatibile cu locuirea si vor raspunde urmatoarelor exsigente:



- insorirea corespunzatoare a vecinilor cu functiune de locuire/cazare demonstrata prin studiul de insorire
- asigurarea traficului rutier generat de functiune prin amplasarea pe o strada principala
- asigurarea nivelului de zgomot maxim similar cu locuirea respectiv 50 dB,
- programul de functionare 8,00-12,00 si 13,00-22,00 la toate unitatile de turistice si comerciale
- pentru echipamentele de turism nu se poate lua in calcul Codul Civil deoarece nu sunt locuinte.
- Codul Civil se utilizeaza doar pentru locuinte si pentru cladiri de maxim P+1 +M.
- **In cazul locuintelor noi raspunderea privind acceptarea conditiilor de mediu alterate revine in totalitate proprietarilor loturilor noi daca sunt amplasate in intravilanul existent pana la data aprobarii PUG-ului nou (2023).**
- Termenul de similar cu conditiile de locuire in locuinte de serviciu se refera la locuinte ale unui agent economic ce au ramas in patrimoniul lui sau au fost vandute dupa anul 1990 si prezinta urmatoarele alterari ale conditiilor de mediu:
 - zgomot admis in zona industrială
 - vibratii admise in zona industrială
 - transport in imediata apropiere cu auto ce depasesc 3t pana la maximum suportat de infrastructura drumului (si peste 22t)
 - poluanti ai aerului specifici industriei respective
 - poluanti olfactivi
 - poluanti ai aerului specifici transporturilor rutiere si de cai ferate importante
 - poluanti ai solului determinati de depozitarile temporare sau permanente ale industriei respective
 - statii de preepurare specifice industriei respective
 - degradare a peisajului stradal caracteristic industriei respective
 - iluminat de garda
 - paza obiectivelor economice
 - drumuri cu caracter in principal industrial (posibil fara trotuare)
 - retrageri ale constructiilor conform prescriptiilor tehnice si nu urbanistice



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- volumetrii, înalțimi și alți indicatori urbanistici conform caracteristicilor tehnice ale respectivei industrii.
 - Parcări și de tiruri nu numai de autoturisme
 - accese conformate dimensional și formal pentru industrie (retrase pe lungimea unei mașini de transport)
 - bariere de intrare în întreprinderile industriale, etc.
- Deoarece există PUZ-uri aprobate deja și care și-au făcut parțial efectul în care există fundaturi mai lungi de 100m conform normativelor în vigoare de drumuri, se instituie obligația detinatorului inițial să închidă un ochi de circulație cu drumul cel mai apropiat. În caz contrar proprietarii loturilor rezultate din dezmembrare nu vor mai avea posibilitatea obținerii Autorizației de Construire până la realizarea drumurilor de legătură. Această servitute va fi adusă la cunoștința OCPI Bistrita de către Primăria Prundu Bărgăului. În situația în care la limita acestor loturi inițiale se găsește un canal de desecare/torent canalizat se va folosi suprafața canalului și a zonei lui de protecție prin amplasarea drumului peste canal cu asigurarea scurgerii apelor printr-un tub amplasat dedesubtul drumului în diametru cerut de ANIF/SGA pentru a asigura scurgerea apelor din torent/canalul de desecare secundar. Canalul de desecare secundar/torent va fi preluat de primărie după realizarea drumului. Necesitatea existenței ochiurilor de circulație este dictată de nevoia de a permite ca două mașini de intervenție, respectiv o salvare și o mașină de pompieri să poată intra din două direcții diferite pe stradă și pot fi amplasate una lângă alta
 - La solicitarea pentru realizarea unui PUZ, Primăria va stabili zona de studiu a circulațiilor pe întreaga ochi de circulație unde este amplasat terenul. De asemenea la studiul de oportunitate va urmări ca restul parcelelor rămase din țară în afara parcelei ce a generat PUZ să poată fi construite (deci cu o lățime mai mare decât adâncimea minimă a unui lot plus lățimea unei benzi de circulație de 3,5m și un trotuar de 1,5m. Primăria va urmări ca următorul solicitant ce dorește să realizeze un PUZ să cuprindă în PUZ cealaltă jumătate de drum și cu trotuarul aferent. Parcele rezultate vor trebui amplasate spate în spate astfel încât să asigure intimitatea pe lot. Nu se admite ca un lot să aibă drumuri pe două laturi opuse decât în situația locuințelor înșiruite.
 - *Primăria împreună cu poluatorul poate încerca diminuarea zonei de protecție înscrisă în Ordinul 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.*



3.1. Regulamentul Local de Urbanism este executat in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

3.2. Prezentul regulament este un regulament local avand un caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu si/sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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

- Valabilitatea PUZ-urilor va fi inscrisa in Hotararea de Consiliu Local si va fi in corelatie cu legislatia in vigoare la momentul emiterii acesteia , dar nu va depasi 10 ani.
- Primaria prin Serviciul de Urbanism va comunica catre OCPI intrarea in intravilan a suprafetei PUZ si servitutile instituite prin PUZ loturilor rezultate.
- Dupa expirarea termenului de valabilitate a PUZ in timpul caruia actul HCL nu si-a facut efectul (respectiv nu a fost solicitata nici o autorizatie de construire in termen de valabilitate si nici o receptie de lucrari pe tritoriul PUZ), Primaria prin Serviciul de Urbanism va anunta OCPI daca terenul ce face obiectul PUZ va fi scos din intravilan ca efect al trecerii termenului de valabilitate.
- In cazul PUZ-urilor in care se face cedarea catre primarie a terenurilor ce constituie ampriza de drum, acestea se vor prelua efectiv doar dupa solicitarea unei autorizatii de construire / receptie pe teritoriul PUZ.
- Prin orice PUZ se va urmarii refacerea sau completarea tramei stradale a comunei, deci nici un PUZ nu poate avea o circulatie total nelegata de circulatiile comunei. Exceptie fac doar cabanele din afara trupului principal al comunei, dar acestea vor fi amplasate pe un drum de exploatare.

3.4. Pentru toate zonele situate în extravilanul ramas dupa aprobarea prezentului PUG, este posibila extinderea prin PUZ si stabilirea unor reglementari de construire daca se indeplinesc in mod cumulat urmatoarele conditii:

- Suprafata ce se va introduce in intravilan este mai mare de 1,0 ha, (ex. Pentru cabane si sau hoteluri)
- Lotul ce va fi introdus in intravilan prin PUZ are o deschidere la drum de minim 50m
- Lotul nu este obligatoriu sa fie legat de intravilanul existent/propus deoarece Prundu



Bargaului este si in zona muntoasa.

Pentru reglementarea unor astfel de zone este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii (pentru functiuni turistice, rezidentiale si compatibile cu acestea de exemplu cu tipuri de dotari), condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

3.5. Indicatorii trecuti in RLU sunt maximi. Daca printr-un proiect, pe lotul X, nu a fost utilizata valoarea maxima a unui indicator acesta poate fi utilizat intr-un proiect ulterior fara a fi necesara o alta documentatie de urbanism, pastrandu-se functiunea urbanistica initiala.

3.6. Introducerea in intravilan pentru functii economice se va face prin stabilirea unor reglementari de construire daca se indeplinesc in mod cumulat urmatoarele conditii:

- suprafata ce se va introduce in intravilan este mai mare de 1,0 ha,
- suprafata ce se va introduce in intravilanare va avea o deschidere la drumul public de minim 40m
- suprafata ce se va introduce in intravilan va fi legata pe minim o latura de intravilanul aprobat.

Pentru reglementarea unor astfel de zone este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor. Aprobarea documentatiilor de urbanism mentionate se va face dupa minim un an de la aprobarea prezentului PUG. Pentru functiunea de locuire suprafetele ce se vor introduce in intravilan trebuie sa detina o latura comuna cu intravilanul propus in actualul PUG

3.7. Toate locuintele unifamiliale se pot transforma in unitati de cazare daca indeplinesc simultan urmatoarele conditii la o camera de cazare:

- un loc de parcare situat in curtea proprie sau arondarea de catre primarie intr-o zona de parcare a primariei
- o baie separata de cea a locuintei
- un loc de luat masa pentru minim 2 persoane separat de locul de luat masa a locuintei
- cererea de inregistrare la primarie a unitatii de cazare cu precizarea parcarii sau si cerere de arondare a locului de parcare in parcarile primariei.



4. SITUATII SPECIALE SI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Zonele ce necesita elaborarea documentatiilor PUZ:

ZONA FUNCTIONALA LOCUIRE

Se va intocmi obligatoriu documentatie PUZ pentru terenuri ce indeplinesc simultan urmatoarele conditii:

1. proprietarul declara ca doreste construirea unui ansamblu de locuinte cu un numar de constructii de minim 4 cladiri
2. proprietarul declara ca doreste dezmembrarea terenului in mai mult de trei loturi inregistrate cadastral individual (parcele cu acces direct dintr-un drum public sau privat si nu condominiu).
3. Latimea terenului rezultat la strada sa fie mai mare de 15,0m (respectiv deschiderea la strada pentru o locuinta izolata conform RLU)

NOTA: Nu este nevoie de PUZ pentru urmatoarele situatii:

4. la loturile cu suprafata mai mica sau egala cu 300mp (construite in prezent) se admite depasirea POT cu maxim 15% pentru anexe gospodaresti, respectiv POT = 50% fara documentatii urbanistice intocmite in acest scop. Anexele gospodaresti cuprind: magazie, garaj, terasa acoperita, cabina put si fosa sau ministatie de epurare, beci separat de casa, chiosc, cotete, grajd.
5. La circulatiile pietonale rezultate prin deschiderea unor alei pietonale intre curti, constructiile de pe loturile riverane aleii pot fi amplasate pe limita de proprietate constituita de aleea pietonala, dar la nivelul parterului fatada va fi oarba (fara ferestre si intrari) si se permite amplasarea panourilor publicitare.

ZONE FUNCTIONALE ECONOMICE

Se va intocmi obligatoriu documentatie PUZ sau PUD pentru terenuri ce indeplinesc simultan urmatoarele conditii:

- tot imobilul va avea doar functiune economica
- suprafata lotului este mai mica de 1000,0mp
- deschiderea la strada mai mica de 30,0m
- schema de descarcare/incarcare cu materii prime/produse finite se poate desfasura doar in incinta lotului.

NOTA: Nu este nevoie de PUZ pentru urmatoarele situatii:

- pentru locuire individuala in lot oricat de mare (o locuinta)
- pentru ansamblu de constructii situate intr-un condominiu (se prezinta doar plan de situatie)



- pentru locuire cu functiuni comerciale in quantum de maxim 30% din edificiu pentru functiunea economica.
- pentru functiuni economice (cu urmatoarele functiuni urbanistice: industrie, depozite, birouri, centre comerciale, agrement, sport – loisir) ce se doresc a fi amplasate pe loturi izolate (una bucata) sau alipite lotul rezultat fiind mai mare de 1000 mp si cu deschideri la strada mai mare de 30,0m

4.2. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maxima admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT si/sau CUT marit in intravilanul nou si POT max 35% in intravilanul existent la data 01.01.1990.

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

- obiective cu importanta semnificativa pentru comuna, sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din intravilanul vechi (intravilan la 01.01.1990), care nu se înscriu în prevederile regulamentului (instituirea regimului de construire insiruit acolo unde este posibil);
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevazute in acte normative (Legea 350/2001 cu modificarile ulterioare etc)

4.4. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, elaborate și avizate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor si siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii.

4.5. Se poate elibera Autorizatie de construire in conditiile legilor 50 si 350 cu modificarile si completarile ulterioare daca lotul este deservit de retele publice de apa si canalizare si daca Primaria are un plan strategic de dezvoltare pentru strazile respective insotite de pozitie in bugetul local pentru lucrarile respective.

4.6. Limita derogarilor ce pot fi aprobate poate fi stabilita prin acte normative (legi, HG-uri, etc).

4.7. Alinierea constructiilor pe strazile paralele cu un rau va fi la 6,0m de la limita dinspre apa a proprietatii in concordanate cu recomandarilor din studiul de inundabilitate (posibilelor inundatii



pe rau la 1%).

4.8. Precizari privind Regulamentul Local de Urbanism in spiritul si litera Legii 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare:

- Nu se admit desmembrari succesive in urma carora sa ramana aceiasi indicatori urbanistici pe fiecare parcela rezultata. Se pot transmite indicatorii doar prin PUZ.
- Primaria nu poate primi teren pentru drumuri cu titlu de donatie sau vanzare decat in urma unui PUZ
- Pe un teren pot fi edificate mai multe constructii in regim de condominiu fara PUZ dar care se pot realiza cu urmatoarele conditii:
 - acces dintr-un drum public
 - respectarea indicatorilor urbanistici ai zonei sau subzonei respective
 - interzicerea iesirii din indiviziune prin inscrierea acestei sarcini la OCPI de catre primarie si beneficiar in cartea funciara
 - respectarea distantelor dintre cladiri, a insoirilor si distantelor dintre cladiri, fata de laturile lotului rezultat conform RLU si nu se admite derogare prin PUD la conditiile de Cod Civil.
 - In cazul initierii PUZ-urilor, zona de studiu pentru "Studiu de Oportunitate este -ochiul de circulatii publice -in care se afla lotul care genereaza PUZ.
 - In situatia in care exista loturi de minim 80m lungime situate spata in spate cu loturi similare zona se reglementeaza astfel:
 - pentru loturile situate cu latura lunga la strada obligatoriu PUZ pentru a putea genera o strada pe fundurile de lot
 - pentru loturile cu latura mica la strada se poate autoriza direct pentru o locuinta fara servituti inscrise in cartea funciara si direct pentru condominiu cu servitutea de nesire din indiviziune inscrisa in cartea funciara si comunicata la OCPI
 - In zonele hasurate, cu interdictie de construire pana la realizarea PUZ se poate autoriza direct pentru o locuinta(1-3) fara alte conditii inscrise in cartea funciara si direct pentru condominiu cu conditia inscrierii in cartea funciara a servitutii de neiesire din indiviziune.
 - In situatia in care pe un lot a fost construita o locuinta si ulterior se mai construiesc una cea de a doua constituie condominiu si deci nu poate iesi din indiviziune decat cu PUZ.
 - Termenul de locuinta colectiva mica inseamna urmatoarele conditii obligatorii pentru



realizarea ei:

- un lot de minim 500m
 - o constructie cu inaltimea de 10m la cornisa si regimul de inaltime de P+2+M
 - un loc de parcare pentru fiecare apartament din constructie
 - un loc pentru pubelele de gunoi
 - un loc de joaca pentru copii de minim 20mp care poate fi si spatiu verde
 - respectarea alinierii constructiilor, reteagerilor laterale de 3,0m si retragerea de fund de 5m – 7m,
 - respectarea retragerilor fata de vecini si a insoririi
- locuri de parcare pentru vizitatori in procent de 10% fata de locurile de la locuintele colective mici situate pe drumuri publice (in conditiile legii) sau pe drumuri propuse prin PUZ-uri

4.9 La amplasarea la distante mai mici de 15m (conform L350/2001 cu modificarile si publicarile ulterioare) de liziera padurii a unor obiective de locuire si unități economice sau de altă natură, care prin funcționare pot aduce prejudicii padurii, beneficiarii acestora vor obține în prealabil avizul Regiei Naționale a Pădurilor. In cazul infiintarii unor drumuri in apropierea padurii acestea vor fi facute in afara drumurilor de contur ale padurilor.

4.10 BILANT TERITORIU INTRAVILAN

ZONE FUNCȚIONALE	PRUNDU BÎRGĂULUI	SUSENII BÎRGAULUI	TOTAL	PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	ha	ha	ha	%
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- LOCUIRE INDIVIDUALĂ	374,70	194,16	568,86	75,62
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- LOCUIRE COLECTIVĂ	2,41	-	2,41	0,32
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	9,78	2,90	12,68	1,68
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUIRE	21,34	9,30	30,64	4,07



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

ZONE FUNCȚIONALE	PRUNDU BÎRGĂULUI	SUSENII BÎRGĂULUI	TOTAL	PROCENT DIN TOTAL INTRAVILAN
	ha	ha	ha	%
ZONA MIXTĂ TURISM -	0,60	-	0,60	0,08
ZONA DESTINAȚIE SPECIALA	21,30	-	21,30	2,83
ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	14,96	7,63	22,59	3,00
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	2,37	0,39	2,76	0,37
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO- EDILITARE	0,39	-	0,39	0,05
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	25,12	10,43	35,55	4,73
ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	2,77	7,93	10,70	1,42
ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	26,80	7,05	33,85	4,50
ZONA CURSURI DE APA	5,95	3,96	9,91	1,33
TOTAL INTRAVILAN PROPUȘ COM. PRUNDU BIRGAULUI	508,49	243,75	752,24	100

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA	% DIN TOTAL INTRAVILAN
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- LOCUIRE INDIVIDUALĂ	496,74	79,00	568,86	75,62
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE- LOCUIRE COLECTIVĂ	1,93	0,31	2,41	0,32
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII	12,05	1,92	12,68	1,68



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciou Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA	%DIN TOTAL INTRAVILAN
DE INTERES PUBLIC				
ZONA MIXTA INSTITUTII SI SERVICII / LOCUIRE	-	-	30,64	4,07
ZONA MIXTĂ TURISM -	0,60	0,10	0,60	0,08
ZONA DESTINATIE SPECIALA	12,32	1,96	21,30	2,83
ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	22,50	3,58	22,59	3,00
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE	3,80	0,60	2,76	0,37
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE	0,57	0,09	0,39	0,05
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	33,68	5,36	35,55	4,73
ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE	9,83	1,56	10,70	1,42
ZONA SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	21,28	3,39	33,85	4,50
ZONA CURSURI DE APA	6,73	1,07	9,91	1,33
PĂDURI IN INTRAVILAN	6,68	1,06	-	-
TOTAL INTRAVILAN	628,71	100	752,24	100



B REGLEMENTARI PE TERMEN SCURT - SEZONIERE

TITLUL I CARACTERISTICI GENERALE

2.1. ACTIVITATI POSIBILE IN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN

Pentru reglementarile pe termen scurt au fost luate in considerare activitatile ce se pot desfasura in intravilan si in extravilan in constructii si echipamente provizorii. Aceste constructii pot sta pe amplasament maximum 10 ani dupa care pentru a ramane pe pozitii fara a fi demolate trebuiesc reautorizate

Intravilan

Activitatile ce se pot desfasura in intravilan in constructii si echipamente provizorii sunt urmatoarele:

- alimentatie publica in chioscuri sau rulote
- divertisment in circuri ambulante si parcuri de distractii ambulante
- decorarea strazilor cu ocazia unor sarbatori sau perioade religioase consacrate:
- imprejmuii ocazionale datorita aglomeratiei la evenimente traditionale sau festive
- transport de tonaj mai mare decat cel admis pe categoria de strada cu platfoemed de parcare si pentru materiale temporare
- organizari de santier
- garaje
- magazii
- anexe gospodaresti, etc
- panouri de publicitate
- casute de vanzare suveniruri turistice
- rulote de vanzare produse alimentare traditionale

Extravilan

Activitatile ce se pot desfasura in extravilan in constructii si echipamente provizorii sunt urmatoarele:

- stane
- odai
- tabere de vara in corturi
- campinguri



- locuri de luat masa (vetre și gratare)
- WC-uri publice și cosuri de gunoi
- imprejmuiiri
- panouri de informare și afisaj
- rulote de vânzare produse alimentare tradiționale
- adapatori
- captari izvoare
- amenajari pentru echipamente sportive sezoniere (ex. Tiroliene, trambuline, partii de ski, trasee de ATV, ciclism montan, scari, cabluri de sprijin, teleski, bob de vara sau de iarna, etc.)
- parcuri de activități sportive și de agrement sezoniere (ex. Catarari, etc)
- puncte de alimentare publică (terase și construcții demontabile sub 50,0mp)
- observatoare pentru pozat și observat animale sălbatice,
- hranitori animale sălbatice

2.2 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respecta cumulativ următoarele condiții:

A. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat de tip De sau drum forestier transformat în drum turistic
- Asigurarea accesului la echipamente de tip WC și o sursă de apă

B. Condiții specifice urbanistice:

Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- parcelele pot avea orice formă
- s-a obținut dreptul de sedere în urma încheierii unui contract economic cu proprietarul terenului
- să respecte condițiile punctului 2.1 din TITLUL 1
- construcțiile vor avea un singur nivel respectiv parter
- Autorizarea va fi numai directă
- POT-ul va fi de maxim 60%

2.3. CONDITII DE REGLEMENTARE

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



Articolul 1 - utilizări admise;

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - utilizări interzise;

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

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

Subzonele se incadreaza in urmatoarele UTR-uri

ZONE SITUATE IN INTRAVILAN

(CA) - ZONA CENTRALA - Zona este alcătuita din următoarele subzone:

(CA1) - zona centrala a comunei, cuprinzand majoritatea echipamentelor publice, de cult si locuire/turism;

(CA2) - zona unitatilor de invatamant ;

M - ZONA MIXTA - Zona este alcătuita din următoarele subzone:

(M1) - zona de comert, servicii (turism) si echipamente publice compatibile cu locuirea

(M1c) - zona de comert, servicii (turism) si echipamente publice compatibile cu locuirea situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora.



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

(M2)- Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare ;

(M2c) - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate langa monumente istorice si / sau in zona de protectie a acestora;

L - ZONA LOCUINTELOR - Zona este alcătuita din următoarele subzone:

L1a+L1b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max P+2 nivele;

L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate in zona de protectie a monumentelor si pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

L2 - subzona locuințelor colective mici si înalte peste P+2

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE - Zona este alcătuita din următoarele subzone:

(A1) - subzona productie si depozitare;

A2- subzona agrozootehnica (stane)

V – ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT - Zona verde cuprinde o multitudine de categorii:
spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes zonal și COMUNAenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost; spatii plantate de protecție; păduri de diferite tipuri; spații pentru sport si agrement, partii de ski :

Zona este alcătuita din următoarele subzone:

(V1) – Paduri-parc

(V2) - spatii verzi tip parcuri si scuaruri, spatii verzi pentru protectie drumuri (aliniament)

(V3) - echipamente de sport, agrement si partii de ski;

(V4) - spatii verzi tip spatii pentru protectie

T - ZONA TRANSPORTURILOR - Zona transporturilor include urmatoarele subzone:

(T1) – zona transporturilor feroviare

(T2) – zona transporturilor rutiere

(G) - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - Zona reunește toate funcțiunile care apartin gospodariei comunei si va cuprinde următoarele subzone;

(G1) - cimitire

G2- gospodarii de apa, puturi si izvoare captate;

(G3) - statii electrice, posturi trafo;

G4- statii de gaze;

G5- statie de epurare



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

(G6) - pietre si oboare

(G7) - pepiniere

(S) - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Sunt cuprinse unitati militare, poligoane, unitati de interventie in caz de urgenta, unitati de politie

2.4. Indicatorii urbanistici H=P, POT =60% si CUT =0,6 inscrisi in UTR-uri au valori maxime.

2.5. Toti proprietarii din comuna vor intretine terenurile proprii, le vor curata de deseurile (proprii sau aruncate de alti oameni). Toate terenurile cu constructii provizorii in extravilan vor fi imprejmuite. Pentru cei ce nu respecta prezentul articol se vor aplica prevederile OG 21/2002 si a legii 211/2011 republicata in anul 2014, conforma cu directiva CE 1774/2002.

2.6. Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului Prundu Bargaului

- Constructii sportive

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

- pentru echipamente sportive un loc de parcare la 5 locuri de activitate specifica sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;
- pentru tabere de vacanta un loc de parcare la 20 de locuri si un numar de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

- Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 locuri de deservire.

- Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

2.7. Pentru unitatile economice de tip agrozootehnice se instituie zona de protectie sanitara, conform Ordinelor Ministerului Sanatatii, in functie de tipul de animale crescut si de numarul de capete. Nu se admite sacrificarea animalelor la stane si nici aruncarea lesurilor intregi sau partiale. Acestea se vor



duce la fabricile de fainuri proteice. Nu se admite infiintarea puturilor seci.

TITLUL II CARACTERISTICI SPECIFICE PE UTR

M - ZONA MIXTA

Sub aceasta denumire generica sunt cuprinse mai multe categorii de mixaje, avand in comun o mare flexibilitate in acceptarea unor functiuni comerciale diferite, anexe gospodaresti si magazine.

M3- zona comerciala si de agrement P, Hmax = 5 m

- zona comerciala si de agrement cu cladiri provizorii, H=P si inaltimea maxima la cornisa de 5,0m

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P niveluri si inaltimea maxima de 5,0m cu regim de construire discontinuu (izolat); cu functiuni diverse legate de petrecerea timpului liber;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Intravilan

Activitatile ce se pot desfasura in intravilan in constructii si echipamente provizorii sunt urmatoarele:

- alimentatie publica in chioscuri sau rulote
- divertisment in circuri ambulante si parcuri de distractii ambulante
- decorarea strazilor cu ocazia unor sarbatori sau perioade religioase consacrate:
- imprejmuii ocazionale datorita aglomeratiei la evenimente traditionale sau festive
- anexe gospodaresti si magazine.

Extravilan

Activitatile ce se pot desfasura in extravilan in constructii si echipamente provizorii sunt urmatoarele:

- stane
- odai
- tabere de vara in corturi
- campinguri
- locuri de luat masa (vetre si gratare)



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- WC -uri publice si cosuri de gunoi
- imprejmui
- panouri de informare si afisaj
- adapatori
- captari izvoare
- amenajari pentru echipamente sportive sezoniere (ex. Tiroliene, trambuline, partii de ski, trasee de ATV, ciclism montan, scari, cabluri de sprijin etc.)
- parcuri de activitati sportive si de agrement sezoniere (ex. Catarari, balizari trasee etc)
- puncte de alimentatie publica (terase si constructii demontabile sub 50,0mp)
- observatoare pentru pozat si observat animale salbatice,
- hranitori animale salbatice

comert cu amănuntul;

construcții pentru expoziții, activități culturale spații pentru spectacole, biblioteci in spatii in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;

parcage la sol;

spații libere pietonale;

spații plantate, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc, odihna

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitati manufacturiere legate de turism si agrement

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizări:

- activități productive;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice alte activitati decat cele cuprinse la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- terenul minim este de **1000** mp, cu un front la stradă/De de minim **20.00** metri cu excepția comertului cu amanuntul, spațiilor expozitionale și alimentației publice de mici dimensiuni, anexe gospodărești, magazine, pentru care se admite o suprafață minimă de teren de **100** mp cu front la stradă **4,00** metri ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile nu vor avea un aliniament reglementat.

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

- retragerile laterale nu vor fi reglementate deoarece nu există vecinătăți ce pot fi jenate
- clădirile se vor amplasa în regim izolat,

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEIAȘI PARCELA

- se pot amplasa mai multe clădiri sezoniere pe aceeași parcelă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces eventual carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei,

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornișe **5,00** metri (P);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor,
- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- se recomandă acoperirea închiderilor cu vegetație agatatoare în proporție de minim **20%** din suprafața peretilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este obligatorie racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze



naturale);

- se va asigura în mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața incintelor și se vor amenaja peisagistic, perimetral sau grupat spre elementele naturale din vecinătate (ape, păduri)
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice desemnate de primărie.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- se recomandă utilizarea materialelor locale

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă împrejmuirea lotului cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m**
- spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru unitățile de alimentație publică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 5 %.
- POT maxim anexe și magazine = 60% în cazul în care sunt singure pe lot

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

- CUT maxim = 0,05 mp ADC /mp teren
- CUT maxim anexe și magazine = 0,6 în cazul în care sunt singure pe lot

A - ZONA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

A4- subzona agrozootehnică stăni și târguri amplasate sezonier

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P niveluri și înălțimea maximă de 5,0m cu regim de construire discontinuu

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- stane sezoniere
- parcaje la sol
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- odai,
- se admit numai activități productive care se situează în zona activității de baza: Tunsul oilor
pastrarea laptelui, producerea în mod tradițional a brânzei și produselor din lapte

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități altele decât cele de la articolul 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 4,00 metri..

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile nu vor fi amplasate pe un aliniament

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu dorințele clienților
- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- nu se reglementează retragerea față de limitele lotului
- clădirile vor fi izolate a;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- se admite construcția mai multor clădiri sezoniere pe un lot

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei,

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

H=P,

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 5,0 metri,;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirile nu vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A4 spațiu verde 40%

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

A4 POT = 5%,

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

A4 CUT = 0,05

V - ZONA VERDE, DE SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și comunaenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri și parcuri protejate. Construcții P cu H max = 5m

V3 - ECHIPAMENTE DE SPORT, AGREMENT

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice activității sportive conform proiectelor legal avizate



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- spatii verzi amenajate
- constructii pentru agrement, constructii si instalatii pentru parcuri de distractii;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț
- alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, anexe sanitare, mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cladiri administrative dar numai ale activitatilor sportive.
- cladiri pentru invatamant de specialitate;
- cladiri pentru invatamant de specialitate cuplate cu cele de arta (plastica, muzica, dans etc.);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice activități orice alte utilizari în afara celor de la articolele 1 si 2;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE FORME DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelo

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei accidental carosabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;



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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P niveluri ($H_{max}=5,0$ m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate și vecinătăților

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este obligatorie racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim 50% din ansamblul incintei

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 5%

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

- CUT maxim 0,05 mp. ADC/ mp.

T - ZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE

- Zona transporturilor include următoarele subzone:

T1 – zona circulațiilor pe drumuri din intravilan și extravilan

T2 – stații de transport în comun fixe și facultative



T3 – parcaje si garaje

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pe termen scurt respectiv 1-5 luni se poate intra cu auto cu tonaj mai mare doar pentru constructia de imobile (pe perioada de construire) si numai un numar de maxim 3 auto cu tonaj depasit pe zi / locuinta.
- platforme
- chioscuri de informare si vanzarea biletelor
- cladiri provizorii pentru administrarea transportului
- refugii acoperite pentru statii
- mobilier urban (cosuri de gunoi, banci, jardiniere, iluminat public local, etc)
- parcaje si garaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- prelungirea perioadei de utilizare a strazilor secundare pentru transport cu tonaj mai mare decat cel reglementat prin RLU prin cerere aprobata de primarie

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- nu este cazul pentru T1
- Suprafata minima pentru statii de transport in comun si garaje de 50mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul la T1

- maxim P pentru statii de transport in comun si garaje.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul-

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației,

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul pentru T1

-POT = 60% pentru statii de transport in comun si garaje

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

- nu este cazul pentru T1-

= CUT=0,6 pentru statii de transport in comun si garaje

S - ZONA UNITATILOR SPECIALE

- Zona unitatilor speciale ce poate cuprinde spitale de campanie si tabere de corturi ale unitatilor speciale, pentru situatii de urgenta (amplasate pe terenuri din UAT Prundu Bargaului):

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pe termen scurt respectiv 1-6 luni sau termenele date de forta majora declarata de stat se poate intra cu auto cu tonaj mare .

- platforme
- chioscuri de informare si vanzarea biletelor
- cladiri provizorii pentru administrarea transportului
- refugii acoperite pentru statii
- mobilier urban (cosuri de gunoi, banci, jardiniere, iluminat public local, etc)
- spitale de campanie
- tabere de corturi pentru unitatile speciale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- executia unor lucrari de terasamente necesare functiilor speciale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform prescripțiilor tehnice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform prescripțiilor tehnice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul-

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul-

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform prescripțiilor tehnice

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform prescripțiilor tehnice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform prescripțiilor tehnice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul-

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

- nu este cazul-

REGULAMENT DE PUBLICITATE

PRIVIND AVIZAREA, AMPLASAREA ȘI AUTORIZAREA ACȚIUNILOR ȘI MIJLOACELOR DE PUBLICITATE ÎN COMUNA Prundu Bargaului

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar pentru amplasarea și autorizarea activităților de publicitate în orașul Prundu Bargaului, în vederea asigurării unui ansamblu de acțiuni și mijloace de publicitate unitare, coerente și sigure, care respectă mediului natural și peisajul natural montan din stațiunea Prundu Bargaului.

Art. 2 Prevederile prezentului Regulament se aplică: autorităților publice locale și tuturor persoanelor



fizice și juridice implicate în activitatea de publicitate din orașul Prundu Bargaului.

Art. 3 Acest Regulament este elaborat în temeiul prevederilor:

Legea nr. 185/2013 – privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind metodologia de aplicare a legii 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanismul

NORME

Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu toate modificările și completările ulterioare, republicată și actualizată;

Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

Noul Cod Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

Legea nr.153/2011 privind măsurile de creștere a calității arhitectural ambientale a clădirilor;

Legea nr.198/2015 privind aprobarea O.U.G. nr.7/2010 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr.43/1997 privind regimul drumurilor;

HGR nr. 955/2004 – pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a OG 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

Legea 227/2015 privind Codul fiscal – cu toate modificările și completările ulterioare

Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.

HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind



amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale (înlocuieste OMT 47/1998)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571/1997 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere.

Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000

Prevederile Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism pentru orașul Prundu Bargaului, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Prundu Bargaului

Art. 4 Mijloacele de publicitate pot fi instalate și folosite doar cu respectarea prevederilor prezentului Regulament. Acțiunile de Publicitate pot avea loc doar cu respectarea prezentului Regulament.

CAPITOLUL II

DEFINIȚII. CONTRACTE. CLASIFICĂRI. ZONE.

Art. 5 Definirea unor termeni utilizați pe parcursul acestui Regulament:

Publicitatea reprezintă ansamblul de activități și mijloace folosite pentru a comunica și promova în fața publicului produse, servicii, companii, organizații, instituții publice, acțiuni, campanii și evenimente. Publicitatea include campaniile de promovare – acțiuni cu scopuri și durată definite.

Publicitate stradală (outdoor) - publicitate efectuată în spații deschise, în exteriorul clădirilor, în intravilanul sau extravilanul orașului. Publicitatea stradală include afișele, bannerele sau steagurile, firmele, calcanele, mesh-urile, panourile și ecranele publicitare de orice fel, proiectele publicitare speciale, inclusiv obiectele publicitare amplasate în exterior, de dimensiuni medii și mari.

Mijloace de transmitere a mesajelor publicitare sau Mijloace Publicitare sau Mijloace de Publicitate - ansamblu de elemente de diverse mărimi și forme, pe diverse suporturi fizice, folosite pentru transmiterea unui mesaj publicitar, de obicei format dintr-un text și/sau una sau mai multe imagini,

(1) pentru prezentarea unui produs sau produse, unui serviciu sau servicii, unui eveniment sau evenimente, a unei companii, în scopuri comerciale,

respectiv



(2) pentru informare publică referitoare la activități, acțiuni și campanii non-profit, inclusiv activități, acțiuni și campanii ale administrației publice locale sau centrale.

Acțiuni de Publicitate temporară – acțiuni de publicitate realizate cu ocazia unor evenimente comerciale, culturale, sportive sau electorale, precum și acțiuni speciale de promovare de produse și servicii, având o durată de maxim 30 de zile. Acțiunile de publicitate temporară trebuie să fie identificate printr-un Organizator care asigura producerea evenimentului și îndepărtarea tuturor mijloacelor publicitare utilizate la respectivul eveniment.

Avizul pentru mijloace de publicitate temporară – document tehnic cu caracter obligatoriu, emis de structura de specialitate a administrației publice locale desemnate și cu biroul de urbanism, în urma unei proceduri de analiză a proiectului de publicitate temporară, a proiectului tehnic al proiectului de publicitate temporară (când e cazul) cât și a oportunității din punct de vedere urbanistic, pentru amplasarea mijloacelor publicitare temporară, cu structuri fără fundație, având o durată de valabilitate de maxim 30 de zile apoi îndepărtarea structurilor folosite.

Autorizația de construcție – document tehnic cu caracter obligatoriu, emis de structura de specialitate a administrației publice locale, în urma unei proceduri de analiză a proiectului tehnic și a oportunității din punct de vedere urbanistic, pentru amplasarea Mijloacelor Publicitare cu fundații. Autorizația de construire se emite doar în baza unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, aferent Mijlocului de Publicitate.

Incintă - suprafața de teren în aer liber, înconjurată din toate părțile de construcții, de amenajări sau împrejurimi;

Afiș publicitar – mijloc de transmitere a mesajelor publicitare, imprimat pe suport hârtie sau pe folie sintetică, de mici dimensiuni (A3-A0), expus numai în zone publice special destinate afișării.

Banner publicitar – mijloc de transmitere a mesajelor publicitare, confecționat din folie sintetică sau din material textil, în mod obișnuit de formă dreptunghiulară, ancorat și expus numai în zone publice destinate expunerii acestora.

Steag publicitar - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare în zone publice, reprezentat de o piesă de stofă, pânză sau material plastic atașată la un suport tip lance, catarg sau stâlp, purtând culori, embleme, simboluri.

Calcan publicitar - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare reprezentat de o fațadă fără goluri a unei construcții, situată pe limita de proprietate laterală sau posterioară, destinată de regulă să fie



acoperită de zidul asemănător al unei clădiri vecine. Calcanul poate fi iluminat sau neiluminat.

Meshul publicitar - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare temporare reprezentat de un suport de mari dimensiuni, confecționat din material sintetic perforat, cum ar fi plasă fină, fixat pe clădiri.

Meshul poate fi iluminat sau neiluminat.

Firmă - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare reprezentat de orice inscripție, formă sau imagine atașată unei clădiri, cu referire la un operator economic sau la o activitate care se desfășoară în interiorul clădirii. Firma poate fi iluminată sau neiluminată.

Panou publicitar - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare reprezentat de o structură clasică standard sau personalizată, folosită pentru afișarea unui mesaj publicitar. Panoul publicitar poate fi iluminat, luminat din interior sau neiluminat.

Panou publicitar mobil - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare temporare reprezentat de un panou de dimensiuni reduse, amplasat la sol sau pe un vehicul în mișcare, fără fundație sau alt sistem de fixare, stabilizat prin propria greutate, care poate fi mutat ușor dintr-o locație în alta. Panoul publicitar mobil poate fi iluminat sau neiluminat.

Ecran publicitar – mijloc de transmitere a mesajelor publicitare reprezentat de un ecran cu LED-uri, LCD sau alte sisteme asemănătoare, pe care se rulează grafică sau materiale video publicitare, cu conținut dinamic și de dimensiuni variabile, cu sau fără sonor;

Proiect publicitar special - mijloc de transmitere a mesajelor publicitare temporare, reprezentat de o construcție provizorie atipică, personalizată, creată special în scopul promovării unui produs, a unui serviciu sau a unui eveniment și care nu are în alcătuirea sa elemente de fundație și/sau structuri publicitare clasice. Proiectul publicitar special poate fi iluminat sau neiluminat.

Contract de publicitate – act comercial încheiat cu administrația publică locală prin se stabilesc condițiile de utilizare a unui spațiu pentru publicitate, mijlocul de publicitate, durata acțiunii, costul utilizării spațiului administrat de primărie (indiferent de proprietarul terenului) și data de dezafectare a mijloacelor publicitare utilizate. De menționat că la data încheierii contractului dacă contractantul nu a încheiat un nou act de prelungire a contractului său dacă nu a desființat mijlocul publicitar utilizat va fi acționat în instanță pentru nerespectarea termenilor contractului.

Art. 6 Toate Acțiunile de Publicitate și Mijloacele de Publicitate de pe teritoriul U.A.T. Prundu Bargaului trebuie să aibă la bază un **Contract de Publicitate** valabil, încheiat cu Primăria orașului Prundu Bargaului. Inexistența unui astfel de contract valabil atrage anularea și/sau dezafectarea imediată, pe



cheltuiala Organizatorului sau Proprietarului, a Acțiunilor de Publicitate sau a Mijloacelor Publicitare.

6.1 Finalitatea Avizului pentru Mijloace de Publicitate temporară este Contractul de Publicitate, care se încheie între un Proprietar al Mijlocului de Publicitate temporar și Primăria orașului Prundu Bargaului.

6.2 Finalitatea Autorizației de construcție pentru un Mijloc de Publicitate este Contractul de publicitate, care se încheie între un Proprietar al Mijlocului Publicitar și Primăria orașului Prundu Bargaului.

6.3 Acțiunile de publicitate temporară au la bază Contractul de publicitate, care se încheie între un Organizator și Primăria orașului Prundu Bargaului.

Art. 7 Mijloacele de transmitere a mesajelor publicitare, care pot fi amplasate pe teritoriul administrativ al orașului Prundu Bargaului, sunt:

Mijloace Publicitare pentru a căror amplasare este necesară obținerea **Autorizației de Construcție** au fundație sau sunt dependente de structuri construite, și anume:

totemuri publicitare

Panourile și Ecranele publicitare;

Calcanul publicitar iluminat;

parapet (în afara drumurilor nationale si autostrazilor)

Mesh-urile de orice fel;

Firmele cu dimensiuni mai mari de 1mp.

2. Mijloacele Publicitare Temporară, pentru a căror amplasare este necesară obținerea **Avizului pentru Publicitate Temporară**.

Afișele, bannerele și steagurile publicitare;

Panourile publicitare mobile;

Proiectele publicitare speciale (inclusiv evenimentele).

Art. 8 Pentru amplasarea oricărui Mijloc de Publicitate pe domeniul orașului Prundu Bargaului este necesar, în prealabil:

intocmirea unui PUZ pentru totemuri, panouri, parapete publicitare situate in domeniul public si privat al primariei Prundu Bargaului

intocmirea unui PUD pentru totemuri, panourile și ecranele, calcanul publicitar iluminat, parapet (in afara drumurilor nationale si autostrazilor), mesh-uri de orice fel, firme cu dimensiuni mai mari de 1mp situate in domeniul privat al proprietarilor din comunaul Prundu Bargaului

obținerea **Autorizației de Construcție** eliberată de Primăria orașului Prundu Bargaului, conform



acestui Regulament,

încheierea unui **Contract de Închiriere** pentru terenul alocat Mijlocului de Publicitate, cu Primăria orașului Prundu Bargaului sau, după caz, cu proprietarul privat al terenului, sau obținerea **Avizului pentru Publicitate Temporară** eliberat de Primăria orașului Prundu Bargaului, conform acestui Regulament.

Art. 9 Amplasamentului unui Mijloc de Publicitate poate fi pe o proprietate privată (persoană fizică, persoană juridică) sau pe proprietate publică sau privată a orașului Prundu Bargaului.

Acțiunile de Publicitate pot avea loc pe o proprietate privată (persoană fizică, persoană juridică) sau pe proprietatea (publică sau privată) a orașului Prundu Bargaului.

Art. 10 Zonele de publicitate din orașul Prundu Bargaului sunt împărțite astfel:

DN17 , intravilan și extravilan, numită zona 1,

Străzile orașului aflate în intravilan, cu excepția DN17, numită zona 2,

Fiecare zonă este supusă unor reguli specifice privitoare la dimensiunile și distanța dintre Mijloacele de Publicitate, cât și tipurile de Acțiuni de Publicitate permise.

CAPITOLUL III

PROCEDURA DE AVIZARE ȘI AUTORIZARE

Art. 11 Amplasare a Mijloacelor de Publicitate se face pe baza Autorizației de Construire și a a Contractului de Închiriere a terenului, respectiv pe baza Avizului pentru Publicitatea Temporară.

Art. 12 Procedura de autorizare este cea prevăzută de legislația în vigoare, și anume Legea 50/1991 – republicată, modificată și completată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului 839/2009 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, republicată și actualizată.

La emiterea Autorizației de Construire, emitentul va include în mod obligatoriu precizări privind obligațiile care decurg din caracterul provizoriu și durata de existență limitată a Mijlocului de Publicitate a cărui construcție a fost autorizată, inclusiv precizări privind termenul de încetare a funcționării acestuia.

Art. 13 Proprietarii imobilelor pe care sunt amplasate mijloace de publicitate sunt obligați să permită executarea lucrărilor pentru amplasarea acestora numai în baza Autorizației de Construire, emisă în condițiile Legilor 350 și 50 din 2001 și respectiv 1991, republicate, modificate și completate, dar și a



RLU in vigoare.

Art.14 (1) În cazul în care, la expirarea termenului de funcționare a Mijlocului de Publicitate autorizat, nu a fost obținută prelungirea acestui termen, proprietarul construcției-suport de publicitate are obligația desființării imediate a Mijlocului de Publicitate, pe cheltuiala lui, și a aducerii imobilului - teren la starea inițială.

(2) În situația în care, în termen de 15 zile de la data expirării termenului de încetare a funcționării Mijlocului de Publicitate autorizat, proprietarul construcției-suport a panoului de publicitate nu a îndeplinit obligațiile prevăzute la alin. (1), terenul aparținând domeniului public sau privat al Orașului Prundu Bargaului, Primarul orașului Prundu Bargaului dispune desființarea acesteia pe cale administrativă, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.

(3) Toate cheltuielile rezultate ca urmare a acțiunilor prevăzute la alin. (2) sunt în sarcina proprietarului construcției și vor fi recuperate ulterior de la acesta, în condițiile legii.

(4) Procedura prevăzută la alin. (2) poate fi declanșată din oficiu de către Primar sau la solicitarea deținătorului legal al imobilului.

(5) Proprietarii Mijloacelor de Publicitate au obligația de a lua măsurile necesare pentru întreținerea și repararea acestora, ori de câte ori este necesar, astfel încât acestea să nu deterioreze imaginea orașului și să nu fie un pericol pentru siguranța traficului rutier sau pietonal.

Art. 15 Etapele procedurii de autorizare/avizare sunt:

15.1 Certificatul de urbanism – Se eliberează solicitantului în condițiile legii:

15.2 Potrivit Legii, Certificatul de Urbanism nu ține loc de Autorizație de Construire/Desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

15.3 Autorizația de construire (A.C.) – este actul administrativ care permite executarea lucrărilor de montare a Mijlocului Publicitar – fundație plus structură metalică, conform proiectului tehnic elaborat în condițiile legii.

contractul de închiriere al imobilului, cu menționarea suprafeței închiriate și a scopului închirierii.

Certificat de Înregistrare valabil și Certificat Constatator cu vechime de maxim 5 de zile.

15.4 Documentația necesară prelungirii Avizului pentru Publicitate Temporară este compusă din:

-Cerere completată de solicitant,

-A.P.T. inițial (formular tipizat – completat al anexei 3),



-Documentele de plată ale taxelor aferente (taxa de prelungire este egală cu valoarea taxei de emitere).

15.5 Perioada de valabilitate a Avizului pentru Publicitate Temporară este de maximum 30 de zile și poate fi prelungită o singură dată, la cererea solicitantului, pentru o perioadă cel mult egală cu cea aprobată inițial.

15.11 **Contractul de închiriere de spațiu pentru amplasare de Mijloace de Publicitate** este actul semnat cu Primăria orașului Prundu Bargaului, în cazul imobilelor (terenuri și/sau construcții) aflate în proprietatea publică sau privată a orașului Prundu Bargaului, la cererea solicitanților, pentru toate tipurile de mijloace publicitare. Contractul de închiriere se încheie între solicitant (persoană fizică sau persoană juridică) și Primăria orașului Prundu Bargaului, în baza cererii de autorizare amplasare Mijloace Publicitare, conform acestui Regulament sau între solicitant și proprietarul terenului.

CAPITOLUL IV

ZONELE DE PUBLICITATE DIN ORAȘUL Prundu Bargaului. REGULI. INTERDICȚII.

Art.16 Pe teritoriul orașului Prundu Bargaului se stabilesc zonele de publicitate astfel:

DN17 intravilan și extravilan, numită zona 1,

Străzile orașului aflate în intravilan, cu excepția DN17 numită zona 2,

Fiecare zonă este supusă unor reguli specifice, detaliate în cele ce urmează, privitoare la dimensiunile și distanța dintre Mijloacele de Publicitate, la tipurile de Acțiuni de Publicitate permise, la publicitatea permisă sau interzisă.

Art. 17 Este interzisă amplasarea de Mijloace de Publicitate sau desfășurarea de Acțiuni de Publicitate pe teritoriul comunei Prundu Bargaului în următoarele cazuri:

în zonele de protecție ale monumentelor istorice din comuna Prundu Bargaului,

în zona și în incinta parcurilor, școlilor, grădinițelor, liceelor, locurilor de joacă și grădinilor publice, a spațiilor verzi amenajate, pe o rază de 100m,

în zona și în incinta cimitirelor, a lăcașurilor de cult, a instituțiilor publice, pe o rază de 100m.

Excepția sunt firmele agenților economici care au sediul în aceste zone sau afișele / bannerele / steagurile care anunță desfășurarea unor evenimente.

Art. 18 În funcție de zone, amplasarea Mijloacelor de Publicitate și desfășurarea Acțiunilor de Publicitate se face cu respectarea următoarelor reguli:



În Zona 1, amplasarea Mijloacelor Publicitare și anume Calcan, Mesh, Panou Publicitar, se poate face numai la o distanță de minim 200m unul de celălalt și în baza PUZ/PUD; pentru restul Mijloacelor Publicitare va fi analizată oportunitatea unei anume distanțe față de alt Mijloc Publicitar; este interzisă amplasarea de Ecrane Publicitare în Zona 1.

În Zona 2, amplasarea Mijloacelor Publicitare și anume Calcan, Mesh, Panou sau Ecran Publicitar se poate face numai la o distanță de minim 150m unul de celălalt și în baza PUZ/PUD; pentru restul Mijloacelor Publicitare va fi analizată oportunitatea unei anume distanțe față de alt Mijloc Publicitar.

În Zona 3, amplasarea Mijloacelor Publicitare și anume Calcan, Mesh, Panou sau Ecran Publicitar se poate face numai la o distanță de minim 100m unul de celălalt și în baza PUZ/PUD; pentru restul Mijloacelor Publicitare va fi analizată oportunitatea unei anume distanțe față de alt Mijloc Publicitar. Desfășurarea de Acțiuni Publicitare este permisă numai în Zona 2 și Zona 3, ținând cont de articolul 17 și de oportunitatea acestora.

CAPITOLUL V

REGLEMENTĂRI FISCALE

Art. 19 (1) Taxele pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate sunt reglementate de Legea 227/2015 privind Codul fiscal, titlul IX, cap VI.

(2) Orice persoană fizică sau juridică, care beneficiază de servicii de publicitate în orașul Prundu Bargaului în baza unui contract de publicitate și datorează taxa de reclamă și publicitate precum și taxa de afișaj în scop de reclamă și publicitate către bugetul local al orașului Prundu Bargaului.

(3) Prestatorul serviciului de publicitate are obligația de a depune lunar, până la data de 10 ale lunii declarația privind obligațiile de plată, provenind din taxa pentru serviciile de publicitate, aferente lunii anterioare. (model 2006 ITL 013 aprobat prin Ordinul 2052/2006).

(4) Taxa de reclamă și publicitate este suportată de beneficiarul serviciului de publicitate (clientul final) și se plătește de către prestatorul serviciului de publicitate, lunar până la data de 10 ale lunii următoare datorării taxei.

(5) În cazul în care Mijlocul de Publicitate este închiriat altei persoane, utilizatorul final va datora taxa de reclamă și publicitate și va depune declarația pentru stabilirea taxei de reclamă și publicitate.

(6) Persoana fizică sau juridică, proprietarul Mijlocului de Publicitate, datorează taxa anuală pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate și are obligația depunerii declarației de impunere în vederea



stabilirii taxei anuale de afișaj în scop de reclamă și publicitate în termen de 30 de zile de la data amplasării (model 2006 ITL 014 aprobat prin Ordinul 2052/2006).

(7) Tarifele taxei de afișaj în scop de reclamă și publicitate pentru amplasarea materialelor publicitare pe teritoriul orașului Prundu Bargaului, sunt adoptate de Hotărâri ale Consiliului Local al orașului Prundu Bargaului.

Art. 20 Pe perioada neutilizării pentru un client final al Mijloacelor de Publicitate (Calcane, Mesh-uri, Panouri sau Ecrane Publicitare) amplasate pe domeniul public sau privat, proprietarii acestora au obligația să expună reclama propriei firme – în acest caz datorând taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate – sau vor trebui să expună comunicarea Primăriei comunei Prundu Bargaului (grafică și text), la solicitarea acesteia – în acest ultim caz nu se datorează taxa pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate. Producția, instalarea și dezinstalarea acestor reclame și comunicări se va face pe cheltuiala proprietarului Mijlocului Publicitar.

Art. 21 Taxa de reclamă și publicitate nu se aplică în următoarele cazuri:

pentru serviciile de reclamă și publicitate realizate prin mijloacele de informare în masă, scrise și audiovizuale,

instituțiilor publice, cu excepția cazurilor când acestea fac reclamă unor activități economice,

pentru panourile de identificare a instalațiilor energetice, marcaje de avertizare sau marcaje de circulație precum și alte informații de utilitate publică și educațională,

afișele, panourile sau alte mijloace de reclamă și publicitate amplasate în interiorul clădirilor (fără a fi percepute din spațiul public),

pentru afișajul efectuat pe mijloacele de transport care nu sunt destinate, prin construcția lor, realizării de reclamă și publicitate,

pentru evenimentele organizate de sau în parteneriat cu Primăria Prundu Bargaului.

CAPITOLUL VI

REGULI GENERALE PRIVIND AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE

Art. 22 (1) Publicitatea este permisă atât pe domeniul public sau privat al statului și al unității administrativ-teritoriale (intravilan, extravilan), cât și pe proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu respectarea prevederilor legale în vigoare, precum și a prezentului Regulament.



(2) În cazul construcțiilor-suport pentru Mijloace de Publicitate, indiferent de regimul de proprietate al imobilelor pe care sunt amplasate, este **obligatorie afișarea** de materiale publicitare pe întreaga perioadă de menținere în amplasament a acestora.

(3) În situația în care proprietarul construcției-suport pentru Mijloace de Publicitate nu are contracte de publicitate în derulare, va afișa materiale privind propria activitate sau materiale privind campanii educaționale, umanitare, sociale, culturale de interes public sau ale Primăriei comunei Prundu Bargaului.

Art. 23 Mijloacele de Publicitate care se amplasează în zona drumurilor publice vor fi autorizate și vor fi executate cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare privind regimul drumurilor și circulația pe drumurile publice, ale normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, precum și ale legislației ce reglementează domeniul public și regimul proprietăți.

Art. 24 (1) Amplasarea Mijloacelor de Publicitate este interzisă și în următoarele situații:

A) în ariile naturale protejate de interes național și internațional, cu excepția intravilanelor incluse în acestea;

B) în spații verzi cu caracter ornamental sau cu valoare deosebită;

C) în locurile de joacă sau locurile de recreere situate în zona blocurilor de locuințe colective, pe o rază de 100m;

D) pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;

E) pe arbori;

F) pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;

G) pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;

H) pe monumentele istorice, cu excepția firmelor care anunță activitatea ce se desfășoară în clădire;

I) în interiorul clădirii și a incintelor delimitate de mesh-uri amplasate pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare, în condițiile prezentului Regulament;

J) pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;



K) în incinta și pe elementele de împrejmuire a cimitirelor, lăcașurilor de cult, a scuarurilor, parcurilor și grădinilor publice;

L) în zonele în care a fost restricționată sau interzisă publicitatea prin prezentul Regulament;

M) în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;

N) pe parapetele și/sau pereții pasajelor rutiere ori sub poduri situate pe DN;

O) pe stâlpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație și pe stâlpii de iluminat public;

P) pe lucrările de artă care traversează drumul, pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului.

(2) Se interzice acoperirea cu orice Mijloc de Publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor.

(3) Se interzice acoperirea unui calcan mai mult de 1/3 din suprafața acestuia.

(4) Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora-

(5) În situația în care pe fațada unei clădiri sunt amplasate mai multe firme, acestea vor fi realizate în mod unitar, fiind obligatoriu de același tip și de aceeași dimensiune și încadrate același loc pe fațadă.

Art. 25 - Amplasarea Mijloacelor de Publicitate la o distanță mai mică de 3 m, dar nu mai departe de 10m față de limita de proprietate (de la drum) a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora, după aprobarea PUZ sau PUD.

Art. 25 Bis - Mijloacelor de Publicitate nu vor obtura vizibilitatea semnelor de circulație sau de informare rutieră, Poliția Rutieră eliberând un aviz de conformitate în acest sens.

Art. 26 (1) În scopul asigurării siguranței cetățenilor și integrității bunurilor, operatorii de publicitate vor realiza Mijloacele Publicitare cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale, privind calitatea în construcții.

(2) Operatorii de publicitate au obligația să asigure identificarea panourilor publicitare prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea operatorului și un număr de telefon valabil, codul de identificare fiscală a acestuia, poziția în coordonate stereo 70 și numărul autorizației de construire.



CAPITOLUL VII

REGULI PRIVIND AMPLASAREA MIJLOACELOR DE PUBLICITATE

SECȚIUNEA 1

Reguli privind amplasarea firmelor

Art. 27 - (1) Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate, astfel:

A) pe clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

B) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 1 m,

C) copertinele pe care se inscripționează numele de firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei cu maximum 1,50 m;

D) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport;

E) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. e), firmele se amplasează astfel:

A) în zona scării de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter sau demisol;

B) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter sau demisol.

Art. 28 - (1) Amplasarea firmelor și copertinelor inscripționate se autorizează în condițiile din prezentul Regulament.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), autorizația de construire nu este necesară în cazul firmelor inscripționate pe vitrinele și ușile de acces, în condițiile prezentului Regulament.

(3) Firmele inscripționate pe vitrinele/ușile de acces se pot amplasa în baza unui Acord emis de Primarul comunei Prundu Bargaului.

(4) Amplasarea materialelor publicitare prevăzute la alin. (3) se va face după achitarea taxei pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate, conform cu legislația în vigoare.

Art. 29 - În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare



uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției, vegetației sau firmei.

SECȚIUNEA a 2-a

Reguli privind amplasarea Panourilor și Ecranelor Publicitare luminoase.

Art. 30 (1) Dimensiunea Panourilor sau Ecranelor Publicitare în intravilan este de maxim 3,5x2,0m, latura orizontală fiind de maxim 3,5 m. Dimensiunea Panourilor Publicitare în extravilan este de maxim 6x4m, latura orizontală fiind de maxim 6m. Nu pot fi amplasate Ecrane Publicitare în extravilan.

(2) Panourile sau Ecranele Publicitare pot să aibă una sau două fețe; este recomandat ca Panourile Publicitare să fie iluminate pe timp de noapte.

(2) Este interzisă amplasarea oricăror Mijloacelor de Publicitate luminoase pe suporturile existente care nu au fost destinate publicității, cum sunt: stâlpii de telecomunicații și/sau electricitate, stâlpii instalațiilor de iluminat public, etc.

Art. 31 - (1) În zona industrială, unități turistice de tip hotel, centre comerciale, clădiri administrative, pot fi amplasate Panouri și Ecrane Publicitare luminoase pe calcanele și pe terase clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

(2) Amplasarea Panourilor și Ecranelor Publicitare luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unui PUD și a unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate "rezistență mecanică și stabilitate", "siguranță în exploatare" și "securitate la incendiu", prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții.

(3) Verificarea construcției cu privire la respectarea cerințelor esențiale de calitate prevăzute la alin.

(2) se realizează prin re-expertizare tehnică, la fiecare 5 ani de la data emiterii Autorizației de Construire pentru amplasarea structurii publicitare, sau ca urmare a acțiunilor factorilor de risc naturali/antropici asupra construcției/elementului constructiv care susține structura publicitară.

(4) Panourile și Ecranele Publicitare amplasate pe calcanele clădirilor nu pot depăși 1/3 din suprafețele acestora.

Art. 32 (1) Proprietarii Ecranelor Publicitare au obligația transmiterii de informații de interes public și local, precum și informații de interes pentru populație, în cazul unor situații de urgență, precum stările



de urgență sau de alertă la nivel național.

(2) Conținutul și modul de transmitere a informațiilor vor fi stabilite prin protocol încheiat între proprietarii ecranelor publicitare și autoritățile administrației publice locale, respectiv alte instituții abilitate ale statului.

(3) În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, Panourile și Ecranele Publicitare, luminoase sau nu, vor avea următoarele înălțimi:

A) cel mult 2,0m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mică de 15m, dar nu mai puțin de 1,5m;

B) cel mult 2,0m din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 3m, dacă fațada construcției-suport are înălțimea mai mare de 15m.

Art. 33 - (1) Panourile Publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

(2) Panourile și Ecranele Publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

Art. 34 (1) Pe străzile de categoria I, II și III, conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, se pot amplasa panouri publicitare în următoarele condiții:

A) la distanță de minimum 4,00 m față de limita carosabilului, în cazul în care nu există trotuar;

B) la distanță de minim 1,5 m față de limita dinspre carosabil a spațiului verde de pe trotuar, fără a împiedica circulația pietonilor;

C) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față.

(2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1) mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare.

Art. 35 (1) Se interzice montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25m, precum și pe zonele verzi dintre trotuar sau spațiu pietonal și carosabil a panourilor publicitare cu structură proprie și elemente de susținere care necesită fundație.

(2) Realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclamă publicitară se execută obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la



nivelul solului.

Art. 36 - De-a lungul drumurilor de interes național, județean, precum și a arterelor de centură, conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, în cadrul zonei de protecție a acestora se pot amplasa panouri publicitare, în următoarele condiții:

- A) la minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;
- B) la minimum 100m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;
- C) în afara curbilor cu vizibilitate redusă;
- D) la minimum 100m față de intersecțiile semaforizate.

Art. 37 Dispozițiile din prezentul regulament se completează cu prevederile instituite în aceeași materie, de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Art. 38 În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, având dimensiunea de 6,0x4,0 m, iar în afara acestora nu se poate amplasa nici un panou publicitar.

SECȚIUNEA a 3-a

Reguli privind amplasarea panourilor publicitare mobile

Art. 39 Pe trotuarele/spațiile pietonale cu o lățime de cel puțin 2,5m se pot amplasa panouri publicitare mobile pliante, având ca scop promovarea comercială, comunicarea de tarife sau acțiuni promoționale, specifice activității desfășurate de beneficiarul publicității, în următoarele condiții:

- A) dimensiunile maxime ale panoului vor fi de 0,50 m x 0,90 m;
- B) amplasarea panoului este permisă numai în dreptul spațiului destinat activității care face obiectul publicității și numai pe durata programului zilnic de funcționare a acestuia.

SECȚIUNEA a 4-a

Reguli privind utilizarea mobilierului urban ca suport publicitar

Art. 40

- (1) Se interzice instalarea materialelor publicitare pe stațiile de autobuz, pe chioșcuri, inclusiv pe acoperișurile acestora, precum și pe alte obiecte de mobilier urban precum banci, jardiniere, leagane,



cosuri de gunoi, etc.

se interzice montarea mijloacelor publicitare pe parapetii podurilor si pasarelelor

(2). Pe panourile de informare montate de Primăria Prundu Bargaului (lemn/metal) vor fi amplasate doar informații de interes public, afișe ale evenimentelor organizate de Primăria Prundu Bargaului sau în parteneriat cu Primăria Prundu Bargaului, precum și afișe ale evenimentelor organizate de agenții economici doar cu acordul Primăriei Prundu Bargaului, cu titlu gratuit, în condițiile prezentului Regulament.

(3) Coloanele port-afiș vor putea fi utilizate numai pentru afișe și/sau anunțuri de spectacole și manifestări culturale, evenimente organizate de Primăria Prundu Bargaului sau în parteneriat cu Primăria Prundu Bargaului; este interzisă suprapunerea de afișe de spectacol în cazul în care termenul la care acestea vor avea loc nu a fost depășit.

(4) se vor construi obiecte destinate afisajului temporar de catre primaria Prundu Bargaului

SECȚIUNEA a 5-a

Reguli privind amplasarea bannerelor și steagurilor publicitare

Art. 39 - Amplasarea de bannere care conțin anunțuri privind promovarea de evenimente culturale, economice, științifice și altele de această natură se avizează, pe baza documentației PUZ/PUD privind amplasamentul ce va cuprinde și rezistența elementelor de susținere, precum și cu acordul proprietarului elementelor de susținere utilizate în acest scop.

Art. 40 - La amplasarea bannerelor se vor avea în vedere următoarele:

A) pe raza orașului Prundu Bargaului se vor amplasa bannere orizontale care conțin anunțuri privind promovarea de evenimente culturale, economice, științifice, la care Primăria Prundu Bargaului este organizator său partener;

B) nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există alte panouri publicitare;

C) este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stâlpilor în scopul exclusiv de susținere a bannerelor;

D) pe teritoriul orașului Prundu Bargaului se vor amplasa doar bannere verticale de dimensiuni maxime de 2 x 0.50 m;



- E) bannerele se vor amplasa la o înălțime de minimum 3 m față de sol pentru a nu împiedica vizibilitatea semnelor de circulație și vor fi ancorate de stâlpii stradali;
- F) nu se aprobă amplasarea bannerelor de-a lungul trotuarelor pentru a nu se împiedica vizibilitatea construcțiilor valoroase din punct de vedere arhitectural;
- G) bannerele vor fi amplasate astfel încât distanța între acestea să fie de minimum 100,00 m;
- H) Durata de menținere a bannerelor va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă 30 de zile dacă evenimentul pentru care se face publicitate nu a trecut.

Art. 41 (1) Steagurile publicitare montate pe catarg și pe stâlpi, la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplasează numai în locuri în care nu împiedică vizibilitatea circulației rutiere, în banda de la alinierea construcțiilor și maxim 15m în adâncimea lotului.

(2) Pe un catarg se poate amplasa maxim un steag.

(3) Durata de menținere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice, cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu încă 30 de zile dacă anunța un eveniment cu data fixă.

(4) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1)-(3) steagurile publicitare amplasate în incintele centrelor comerciale, supermagazinelor, hiper magazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare, cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere.

SECȚIUNEA a 6-a

Reguli privind amplasarea mesh-urilor

Art. 42 (1) Este permisă amplasarea de mesh-uri și mesh-uri digitale, în următoarele situații:

A) pe construcții, inclusiv monumente istorice, sau în zone în care este interzisă publicitatea, numai în situația în care acestea constituie protecție către domeniul public pe perioada efectuării lucrărilor de consolidare/restaurare dar nu mai mult de un an calendaristic, și numai dacă reproduc imaginea construcției după consolidare/restaurare, eventualele texte de publicitate comercială vor ocupa cel mult 25% din suprafața totală a acesteia;

(2) Prin excepție, se pot amplasa mesh-uri și mesh-uri digitale pe fațadele clădirilor cu funcțiuni comerciale și de birouri situate în zonele de publicitate largită.



SECȚIUNEA a 8-a

Reguli privind publicitatea temporară și proiectele publicitare speciale

Art. 43 - (1) Orice persoană fizică sau juridică poate beneficia de dreptul la publicitate temporară, în condițiile prezentului Regulament.

(2) Amplasarea Mijloacelor de Publicitate Temporară se va stabili în baza avizului emis de Primăria comunei Prundu Bargaului.

Art. 44 - În vederea obținerii Avizului pentru Publicitate Temporară, Mijloacele de Publicitate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

A) să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată în mod explicit în cererea de emitere a avizului, depusă de solicitant, dar nu mai mult de 30 de zile, cu posibilitatea prelungirii o singură dată pentru încă 30 zile;

B) să poată fi montate/demontate în/din toate amplasamentele aprobate prin avizul pentru publicitate temporară, în cel mult 24 de ore;

C) toate amplasamentele aprobate prin avizul pentru publicitate temporară să fie aduse la starea inițială, în cel mult 48 de ore de la încheierea termenului de valabilitate a publicității temporare.

Art. 45 (1) În situația în care la încheierea perioadei de valabilitate a Avizului pentru Publicitate Temporară, există mai multe solicitări de amplasare de mijloace de publicitate temporară, autoritatea administrației publice locale va atribui amplasamentul prin licitație publică.

(2) În cazul solicitării schimbării locațiilor în alte amplasamente decât cele stabilite inițial, se va obține din nou Avizul pentru Publicitate Temporară al autorității administrației publice locale.

(3) Schimbarea locațiilor prevăzute la alin. (2) se va face numai în situația în care locațiile licitate inițial nu mai pot fi puse la dispoziția contractantului ca urmare a executării unor lucrări de interes public.

Art. 46 - Structurile publicitare autoportante și proiectele publicitare speciale se avizează cu respectarea prevederilor privind publicitatea temporară prevăzute în prezentul Regulament.

SECȚIUNEA a 9-a

Reguli privind amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate

Art. 47 (1) Amplasarea afișelor publicitare se va face pe panourile (lemn/metal) special montate în acest sens.

(2) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare care să acopere alte afișe publicitare postate



anterior, aflate în perioada de valabilitate, care fac publicitate unor evenimente/acțiuni/campanii aflate în derulare sau care urmează să se deruleze.

(3) Este interzisă amplasarea de afișe publicitare în alte locații sau pe alte suprafețe decât cele puse la dispoziție de către Primăria comunei Prundu Bargaului.

(4) Este interzisă amplasarea mai multor afișe de același fel pe un panou.

(5) Anunțurile de mică publicitate vor putea fi afișate pe panoul special amplasat la sediul Primăriei comunei Prundu Bargaului.

(6) Panourile prevăzute la alin. (1) vor fi curățate săptămânal (în fiecare zi de luni) prin grija Compartimentului Poliție Locală din cadrul Primăriei comunei Prundu Bargaului.

SECȚIUNEA a 10-a

Reguli privind publicitatea pe vehicule publicitare și pe mijloace de transport în comun

Art. 48 - (1) Vehiculele special echipate în scopuri publicitare, prin lipirea de afișe, montarea de panouri sau inscripționarea cu texte publicitare ori alte asemenea, vor putea fi autorizate să circule pe teritoriul localității cu condiția obținerii Avizului pentru Publicitatea Temporară, pe o durată determinată și pe un traseu stabilit de Primăria comunei Prundu Bargaului, conform prevederilor conținute în Avizul pentru Publicitatea Temporară.

(2) Staționarea vehiculelor publicitare pe drumurile publice sau în locurile vizibile dinspre acestea este interzisă cu excepția parcarilor amenajate de primărie și pentru care s-a plătit un loc de parcare pentru minim 30 zile.

(3) Vehiculele special echipate în scopuri publicitare nu vor circula în convoi și cu o viteză mai mică decât jumătatea vitezei admise pe tronsonul de stradă.

(4) Circulația convoaielor de maxim două vehicule este permisă numai cu în ziua manifestărilor pentru care se face publicitate, în baza avizului emis de Primăria comunei Prundu Bargaului, cu consultarea Poliției comunei Prundu Bargaului, cu durata de valabilitate de o zi.

(5) Este permisă utilizarea ca suport pentru afișe/reclame publicitare a mijloacelor de transport în comun cu condiția ca prin aceasta să nu fie afectată vizibilitatea călătorilor înspre exteriorul mijlocului de transport.

SECȚIUNEA a 11 – a

Reguli privind amplasarea săgeților indicatoare



Art.49 (1) Săgețile indicatoare trebuie să aibă dimensiunile standard de 0.12m x 0.80 m. În vederea asigurării eficienței informării turiștilor și a esteticii urbane, autoritățile administrației publice locale vor instala în amplasamente cu vizibilitate, în condițiile regulamentului local de publicitate, panouri speciale destinate montării săgeților indicatoare.

(2) Este interzisă amplasarea de săgeți indicatoare în alte locații decât cele avizate de Primăria orașului Prundu Bargaului. Amplasarea săgeților indicatoare se va face pe amplasamentele din anexa care va fi completată în funcție de solicitările ulterioare.

(3) Executarea și amplasarea săgeților indicatoare se va face de către Primăria Prundu Bargaului prin serviciile de specialitate, în urma cererilor tip completate de către solicitanți și avizate de Primarul orașului.

SECȚIUNEA a 12 – a

Reguli privind amplasarea totemurilor publicitare

Art.50 (1) Totemurile publicitare trebuie să aibă dimensiunile standard de 2m * 0.8m și pot fi iluminate și amplasate în zona de siguranță a drumurilor altele decât DN. În vederea asigurării eficienței informării cetățenilor/turiștilor și a esteticii urbane, totemurile publicitare vor fi amplasate în locațiile avizate de Primăria comunei Prundu Bargaului. Pentru totemurile amplasate în incinta unor loturi indiferent de proprietar acestea pot avea până la 5m înălțime și cu baza de 1,0m x 1,0m

(2) Executarea și amplasarea totemurilor publicitare se face în baza unei documentații tehnice D.T. – elaborată de colectiv tehnic de specialitate, alcătuit din cadre cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, care își însușesc părțile de specialitate prin semnătură.

(3) Avizarea amplasării totemurilor publicitare se va face în baza documentației depuse, prin încheierea contractului de închiriere cu Primăria comunei Prundu Bargaului și plata taxei anuale pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate.

SECȚIUNEA a 13 – a

Reguli privind efectuarea de publicitate sonoră

Art.51 (1) Publicitatea sonoră poate fi efectuată și utilizată în activități de promovare pe termen scurt (maxim două zile), în manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic,



cultural-distractiv, comercial, turistic sau sportiv aprobate;

(2) Publicitatea sonoră poate fi efectuată doar cu obținerea Acordului de Publicitate Temporară, respectând traseul și intervalul orar indicate prin acesta. Publicitatea sonoră este supusă unei taxe de publicitate.

CAPITOLUL VIII

SANCTIUNI

Art. 52 (1) Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament atrage răspunderea materială și contravențională, după caz (2) Sancțiunile prevăzute în prezentul Regulament se completează cu cele referitoare la nerespectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în vigoare

Art. 53 – Constituie contravenții următoarele fapte:

A) amplasarea mijloacelor publicitare fără Aviz pentru Publicitate Temporară sau Contract de închiriere, ori cu nerespectarea prevederilor acestora și a documentațiilor tehnice care au stat la baza eliberării/încheierii avizului/contractului/autorizației, precum și montarea panourilor cu structura proprie și elemente de susținere care necesită fundație pe trotuare cu lățime mai mică de 2,25 m;

B) permiterea de către proprietarul imobilului de a executa lucrări de amplasare mijloace publicitare fără Autorizație de Construire valabilă;

C) nerespectarea de către proprietarii mijloacelor de publicitate a tipurilor și dimensiunilor mijloacelor de publicitate admise, în conformitate cu prevederile prezentului Regulament, privind amplasarea Mijloacelor de Publicitate;

D) amplasarea stâlpilor pentru Indicatoarele Publicitare Direcționate și a Mijloacelor de Publicitate Temporară fără avizul Primăriei comunei Prundu Bargaului sau în alte locuri decât cele precizate prin Avizul pentru Publicitate Temporară;

E) amplasarea panourilor publicitare mobile sau a oricăror altor forme de reclamă, pe spațiile de circulație pietonală cu o lățime mai mică de 2,5 m, precum și neexecutarea obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la nivelul solului a elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclamă publicitară;

F) folosirea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică, a vehiculelor publicitare care nu au obținut Aviz pentru Publicitate Temporară sau a Mijloacelor de Publicitate luminoasă care



pot perturba traficul auto și pietonal;

G) nerespectarea obligației de reexpertizare tehnică în vederea verificării construcției cu privire la respectarea cerințelor esențiale de calitate, nerespectarea obligației de a elibera/desființa suportul reclamei la expirarea termenului stabilit prin autorizația sau avizul pentru publicitate temporară ori refuzul de a readuce amplasamentul și mediul înconjurător la starea inițială, inclusiv prin înierbare sau asfaltare pentru mijloacele de publicitate amplasate la nivelul solului;

H) nerespectarea obligațiilor privind întreținerea Mijloacelor de Publicitate și afișarea permanentă a unor mesaje pe Mijlocul de Publicitate;

I) nerespectarea obligației de a afișa în mod vizibil elementele de identificare ale panoului publicitar prin inscripționarea acestora cu informații privind denumirea și numărul de telefon al operatorului, codul de identificare fiscală a acestuia și numărul autorizației de construire;

J) amplasarea afișelor publicitare și a anunțurilor de mică publicitate în alte locuri decât pe panourile special destinate acestora.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1), săvârșite de persoanele fizice sau juridice, se sancționează după cum urmează:

A) cu amendă de la 30.000 lei la 50.000 lei cele prevăzute la lit. a), b) și c);

B) cu amendă de la 15.000 lei la 30.000 lei cele prevăzute la lit. d), e) și g);

C) cu amendă de la 10.000 lei la 15.000 lei cele prevăzute la lit. f);

D) cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei cele prevăzute la lit. h), i);

E) cu amendă de la 500 lei la 5.000 lei cea prevăzută la lit. j).

Prevederile prezentului Regulament referitoare la contravenții intră în vigoare cu respectarea prevederilor art. 4 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 54 - (1) Constatarea contravențiilor se face de către inspectorii, agenții Poliției Locale Prundu Bargaului și persoanele împuternicite de către Primarul comunei Prundu Bargaului.

(2) Aplicarea sancțiunilor se face de către inspectorii, agenții Poliției Locale Prundu Bargaului și persoanele împuternicite de către Primarul comunei Prundu Bargaului, pentru contravențiile constatate.



Dispoziții finale și tranzitorii

Art. 55 În vederea asigurării respectării prevederilor Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate cu situația de fapt din teren, Primăria comunei Prundu Bargaului, în termen de 30 de zile de la adoptarea acestuia, vor identifica și vor notifica proprietarii de mijloace de publicitate a căror amplasare nu mai corespunde cu noile reglementări, astfel:

- A) pentru panourile situate pe domeniul public și privat al statului și autorităților publice locale, care nu sunt autorizate în conformitate cu prevederile legale sau care au fost amplasate fără respectarea prevederilor legale ori care nu au inscripționate informațiile privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală al acestuia și numărul autorizației de construire, se va dispune dezafectarea;
- B) pentru panourile situate pe proprietatea persoanelor fizice sau juridice, care nu au fost autorizate sau care nu au contracte de închiriere valabile la data intrării în vigoare a Legii 185/2013 ori care nu au inscripționate informațiile privind denumirea operatorului, codul de identificare fiscală al acestuia și numărul autorizației de construire, se va dispune dezafectarea.

Art. 56. Contractele de publicitate existente vor fi reziliate în baza art. VIII, lit. e odată cu aprobarea prezentului Regulament prin hotărâre a Consiliului Local Prundu Bargaului.

Art. 57 În aplicarea prezentului Regulament, Primarul comunei Prundu Bargaului va emite dispoziții în limita competențelor.

Art. 58 Dispozițiile prevăzute în prezentul Regulament nu se aplică afișajului electoral care urmează regimul juridic reglementat conform legilor în domeniu.

Art.59 (1) Prezentul Regulament, inclusiv anexele, poate fi modificat parțial sau integral la apariția sau schimbarea unor acte normative din domeniu, prin Hotărâre a Consiliului local.

(2) Prevederile prezentului regulament sunt completate cu dispozițiile Legii 85/2013.

Art.60. Proprietarii de panouri publicitare au obligația ca, în situații de urgență și/sau speciale, la solicitarea Primăriei comunei Prundu Bargaului, să afișeze informațiile importante destinate populației.

Art. 61 Taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism, a autorizațiilor de construire și a altor avize, taxele pentru folosirea mijloacelor de publicitate sunt stabilite anual, prin HCL privind stabilirea și aprobarea nivelului impozitelor pentru fiecare an fiscal, în conformitate cu Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

Art. 62 Prezentul regulament intră în vigoare la 30 de zile de la data aprobării prin HCL adoptării hotărârii Consiliului local al comunei Prundu Bargaului.



ANEXA – chirie lunară teren (cu/fără TVA?)

Pentru amplasarea de afișe, bannere și steaguri publicitare:

I. Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului:

Zona 2 – 75 lei/lună/mp;

Zona 3 – 150 lei/lună/mp;

II. Pentru societăți cu sediul social în alte orașe:

Zona 2 – 150 lei/lună/mp;

Zona 3 – 300 lei/lună/mp;

Pentru amplasarea/construire de panouri sau ecrane publicitare:

I Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului sau în alte orașe:

Panouri neiluminate – 100 lei/lună/mp, minim 2mp.

II. Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului sau în alte orașe:

Panouri iluminate – 200 lei/lună/mp, minim 2mp.

Pentru amplasarea/construire de săgeți indicatoare:

I. Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului:

Confecționare 100 lei/săgeată

Chirie: - 1-3 săgeți 50lei/an/săgeată

Chirie - >4 săgeți 30 lei/an/săgeată

II. Pentru societăți cu sediul social în alte orașe:

Confecționare 100 lei/săgeată

Chirie: - 1-3 săgeți 70lei/an/săgeată

Chirie - >4 săgeți 40 lei/an/săgeată

Tarifele pentru publicitatea temporară (pot fi negociate în funcție de proiect):

A) Pentru distribuirea de flyere, sample-uri de produs sau materiale publicitare (tricouri, insigne, tipărituri diverse) 100 lei/promoter/zi;

B) Pentru campanii publicitare care necesită instalarea unui cort / mașină inscripționată / materiale gonflabile publicitare, tariful este de 100 lei/mp/zi;

C) Pentru publicitate sonoră, tariful este de 100 lei/zi;

D) Pentru proiectele publicitare speciale, tariful este de 200 lei/mp/zi.



Tarifele pentru amplasarea de mesh-uri sau decorare de calcane:

I. Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului sau în alte orașe.

mesh simplu sau calcan, neiluminat, 25 lei/mp/lună;

II. Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului sau în alte orașe:

mesh sau calcan iluminat, 50 lei/mp/lună;

Tarifele pentru amplasarea de casete sau totemuri luminoase:

Pentru societăți cu sediul social în comuna Prundu Bargaului sau în alte orașe. 150 lei/mp/lună;

Nota: Platile pentru inchirierea mijloacelor publicitare de orice fel vor fi actualizate anual cu rata inflatiei sau cu alti coeficienti stabiliti printr-o analiza de pret a primariei si stabilita prin Hotarare de Consiliu Local al comunei Prundu Bargaului anual.

REGULAMENTE DE FUNCTIONARE A ACTIVITATILOR PRIMARIEI DE TIP

NONURBANUSTIC.

REGULAMENT DE UTILIZARE ALE TERENURILOR DIN DOMENIU PRIVAT AL PRIMARIEI

REGULAMENT DE FUNCTIONARE A PIETELOR

REGULEMENT DE FUNCTIONARE A SERVICILOR DE SALUBRITATE

REGULAMENT DE FUNCTIONARE A PARTIILOR SI ECHIPAMENTELOR SPORTIVE

Nota: Platile pentru inchirierea mijloacelor gestionate prin regulamentele nonurbanistice vor fi actualizate anual cu rata inflatiei sau cu alti coeficienti stabiliti printr-o analiza de pret a primariei si stabilita prin Hotarare de Consiliu Local al comunei Prundu Bargaului.

C REGLEMENTARI PE TERMEN MEDIU

TITLUL I CARACTERISTICI GENERALE

3.1.1 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Condițiile enunțate mai jos sunt aplicabile parcelelor destinate **locuințelor individuale**. Pentru locuințele colective și pentru alte funcțiuni se aplică reglementările prevăzute la capitolele aferente din



regulament si in normele specifice privind insorirea la locuire si distanta fata de limite la industrie, depozite, zone speciale si gospodarie comunaa.

3.1.1.1. UAT Prundu Bargaului se afla situata in zona de deal si munte si deci pot exista sau sa se infiinteze trupuri de intravilan nelipite de intravilanul existent in functie de suprafetele ce pot suporta constructii fara probleme geologice si geotehnice de fundare.

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

A. Conditii generale:

Acces carosabil la drum public sau privat

Asigurarea accesului la energia electrica la apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate, a reziduurilor menajere si a gazelor naturale.

Pana la extinderea retelelor publice de apa-canal in intreagul comuna, in baza avizului de mediu se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare in zonele cu activitati economice. Dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate. In cazul solutiilor individuale de alimentare cu apa si canalizare se aplica si urmatoarele conditii: Ministatia de epurare se poate amplasa la cel putin 11 m de ferestrele oricarei incaperi din constructia proprie sau invecinate sau de orice put/fantana

putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 11 m de orice posibila sursa de poluare iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar.

B. Conditii specifice urbanistice: Loturile sunt considerate construibile dacă respectă cumulativ urmatoare

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
1. REPARCELARI pe baza de P.U.Z.			



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peci Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

front minim	înșiruit	10,0 metri cu acces de serviciu pe spatele loturilor	-POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P+M – P+2+M nivele = 50% in functie de deschiderea la strada -Alinierea constructiilor la strada uzual la 3,0m -La loturi mai mari de 300mp POT = 35%
	cuplat	12 metri	
	izolat	15 metri	
suprafața minimă	înșiruit	250 mp	
	cuplat, izolat	400 mp	
raport între adancimea si latimea parcelei	mai mare sau egal cu 1 (unu)		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75° ÷ 105°			

IN TOATE CAZURILE SE VA RESPECTA NORMATIVUL DE INSORIRE.

CODUL CIVIL PERMITE DOAR CONSTRUCTII CU INALTIMEA MAXIMA DE P+1+M SI CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA.

Retragerile fata de limitele parcelelor sunt cele din SCHEMELE privind amplasarea constructiilor pe lot conform Codului Civil (acolo unde este cazul datorita dimensiuni lotului si cu PUD) si respectiv conform Regulamentului Local de Urbanism pentru intravilanul propus prin PUG 2023.

SCHEMELE urmatoare arata tipurile de reparcelari pentru terenuri foarte lungi si inguste puse in posesie prin efectul legii fondului funciar si in care se doreste construirea de locuinte individuale sau colective

Pentru alte retrageri ale constructiilor la strada decat retragerea uzuala de 3,0m se va prezenta un Plan de Situatie ce va fi avizat de serviciului de urbanism din Primarie.

3.1.1. Parcelele cu o deschidere la strada de minim 20m, pot fi subimpartite in doua sau maxim 3 loturi dreptunghiulare cu latura mica la strada, dar nu mai mica de 10,0m.

3.1.2. Pentru a fi construibila o parcela in intravilanul nou, va fi **S minim lot = 500mp**. Fac exceptie parcelele din ansamblurile de terenuri destinate concesiunii in vederea construirii de locuinte pentru tineri si alte categorii prevazute prin lege. In aceste cazuri suprafata parcelelor va fi cuprinsa intre 250 mp si 500 mp / lot. Aceste loturi vor fi desmembrate doar cu PUZ, iar cele fara PUZ pot fi doar



condominiu si intra sub servitutea de ramanere in indiviziune.

3.1.3. Pentru intravilanul vechi, se pot construi in regim izolat, conform Codului Civil numai astfel:

a) loturi cu dimensiuni maimici de 12m la strada si/sau cu forme aleatorii. b) pe o parte se va lasa liber de orice constructie sau arbori o fasie lata de 1,0m si pe cealalta parte a locuintei se va lasa liber de orice constructie sau arbori o fasie lata de 2,00m. Locuinta va putea sa aiba doar P+M. Gardul dintre aceasta proprietate si vecinul catre se lasa 2,0m liberi se va realiza din panouri din plasa de sarma demontabile cu soclu din beton inalt de maxim 0,20m, pentru a putea permite intrarea masinii de pompieri in caz de nevoie prin demontarea gardului. Aceasta reglementare este valabila doar in cazul proprietatilor care nu au vecini cu calcane amplasate pe limita de proprietate, iar distanta dintre constructii poate fi egala cu media aritmetica a inaltimii celor doua cladiri vecine dar nu mai putin de 3,6m.

3.1.4. In reparcelari nu se va putea construi decat dupa refacerea cadastrului si realizarea infrastructurii (drumuri si retele edilitare).

3.1.5. Proiectantii vor putea inainta primariei si/sau Consiliului judetean Bistrita documentatii de investitii in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire numai pe cadastre confirmate prin semnatura si ștampilate de serviciul specializat al Primariei.

Se pot amplasa constructii mai inalte de P+2 numai prin documentatii PUZ avizate conform legii. Se pot amplasa constructii de P+4 numai in intersectiile ale strazilor rapide (DN cu DJ). Aceste constructii vor putea fi executate numai in banda de 100,0m de la circulatiile rapide, iar pe fronturile perpendiculare la strada de categorie mai mare banda de maxim 50m. Suprafata terenului pe care se pot solicita inaltimi mai mari decat P+2 +3 retras vor fi de minim 1500,0m si cu deschidere la circulatia cea mai importanta de minim 30,0m.

3.1.6. La parcelele de colt se va considera aliniament la strada oricare din laturile cu deschidere la circulatiile publice. La parcelele de colt nu exista decat distante fata de limitele laterale respectiv 3,0m.

3.1.7. Parcelele cu forme neregulate cu acces dintr-un drum public de minim 3,0m, pentru locuinte individuale si minim 4,0m pentru locuinte colective, institutii publice, comert sau servicii sunt construibile daca au suprafata minima construibila conform functiunii urbanistice.

3.1.8. Autorizarea directa sau indirecta, respectiv prin documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD, se poate face numai dupa intocmirea unui proces verbal de bornare a terenului in cazul in care nu sunt divergente cu vecinii privind granitele lotului.



3.1.9. Toate dezmembrările în loturi pentru locuințe efectuate după data apariției Ordinului nr.634/2006 publicat în MO nr.1048/29.12.2006 vor avea obligatoriu PUZ, în caz contrar la apariția unei documentații urbanistice ce cuprinde terenul în cauză se va putea utiliza numai suprafața rezultată prin dezmembrare în baza unui PUZ (PUG) aprobat prin HCL, chiar dacă operațiunea înseamnă realipirea unor parcele și dezmembrarea ulterioară conform documentației urbanistice în vigoare. Această operație de alipire și dezmembrare se va desfășura înainte de eliberarea unei Autorizații de Construire, se va verifica de asemenea și data dezmembrării parcelei inițiale.

3.1.10. La construirea zonelor urbanistice pentru care este necesar PUZ, 5% din suprafața reglementată va avea funcțiunea de spațiu verde public, de tip: grădina, scuar sau teren de sport înierbat. Aceste suprafețe de teren se vor dona primăriei, cu această funcțiune ce nu va putea fi schimbată de primărie sau alte persoane fizice și juridice prin alte documentații de urbanism.

3.1.11. Termenul de valabilitate al unui PUZ va fi stabilit de Consiliul Local al comunei Prundu Bargaului prin Hotărâre de consiliu și va fi comunicat la OCPI Bistrita. Prolungirea acestui termen se va face de către CL al comunei Prundu Bargaului tot prin HCL, la cererea proprietarului lotului care a generat PUZ. Uzual termenul de valabilitate PUZ este de 5 ani. În cazul inexistenței unui HCL acest termen reprezintă termenul de valabilitate. Termenul de „PUZ care și-a făcut efectul” reprezintă acțiunea de obținere a unei Autorizații de construire pentru un imobil situat într-un lot din PUZ.

3.1.12. Distanța dintre două corpuri de clădire de locuire sau cazare, ori între un corp și un versant de roca se interzice să fie modulul de rezonanță acustică, ce va fi calculat în funcție de materialele de construcție (ex. La construcții din beton armat este de 17,00m).

3.2. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

3.2.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de patru parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu, insiruit);
- (3) înălțimea maximă admisă.
- (4) acces dintr-o circulație publică.

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

3.2.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a



prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a apelor și munților sau în interiorul unor mari culoare de vegetație care asigură ameliorarea climatului comunei Prundu Bargaului).

3.2.3. Regulamentul este alcătuit în următoarele articole și secțiuni:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - utilizări admise;

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - utilizări interzise;

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

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

3.2.4. UTR-urile sunt alcătuite pentru următoarele zone și subzone



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

ZONE SITUATE IN INTRAVILAN

(CA) - ZONA CENTRALA - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

(CA1) - zona centrala a comunei, cuprinzand majoritatea echipamentelor publice, de cult si locuire/turism;

(CA2) - zona unitatilor de invatamant ;

M - ZONA MIXTA - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

(M1) - zona de comert, servicii (turism) si echipamente publice compatibile cu locuirea

(M1c)- zona de comert, servicii (turism) si echipamente publice compatibile cu locuirea situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora.

(M2) Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare ;

(M2c)- Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate langa monumente istorice si / sau in zona de protectie a acestora;

L - ZONA LOCUINTELOR - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

L1a+L1b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max P+2 nivele;

L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate in zona de protectie a monumentelor si pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

L2 - subzona locuințelor colective mici si înalte peste P+2

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

(A1) - subzona productie si depozitare;

A2- subzona agrozootehnica

V – ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT - Zona verde cuprinde o multitudine de categorii:

spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes zonal și COMUNAenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost; spatii plantate de protecție; păduri de diferite tipuri; spații pentru sport si agrement, partii de ski:

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

(V1) – Paduri-parc

(V2) - spatii verzi tip parcuri si scuaruri, spatii verzi pentru protectie drumuri (aliniament)

(V3) - echipamente de sport, agrement si partii de ski;

(V4) - spatii verzi tip spatii pentru protectie



T - ZONA TRANSPORTURILOR - Zona transporturilor include urmatoarele subzone:

(T1) – zona transporturilor feroviare

(T2) – zona transporturilor rutiere

(G)GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodariei comunale si va cuprinde următoarele subzone;

(G1) - cimitire

G2- gospodarii de apa, puturi si izvoare captate;

(G3)- statii electrice, posturi trafo;

G4- statii de gaze;

G5- statie de epurare

(G6) - piete si oboare

(G7) - pepiniere

(S) - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Sunt cuprinse unitati militare, poligoane, unitati de interventie in caz de urgenta, unitati de politie

EX- ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Fac parte urmatoarele subzone:

- terenuri agricole
- paduri in zone protejate si in zone neprotejate
- ape de suprafata
- parauri pe care s-au executat lucrari de corectie de torenti si au fost canalizate prin comuna

3.3. DIVERSE

3.3.1 Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1:20.000 și 1:10.000 este transpus detaliat la scarara 1:5000 în catalogul carourilor.

3.3.2. Nu se pot fac reparcelari daca in insula constituita de drumurile principale cele mai apropiate ramane un singur lot neparcelabil, iar proprietarul nu s-a asociat legal cu un vecin in vederea reparcelarii, iar latimea parcelei singulare este sub 22,5m.

3.3.3. Pentru parcelele cu latura lunga la strada (mai lungi de 300m) dezmembrate se permite construirea doar daca se lasa un lot liber pentru infiintarea unui drum perpendicular de minim



6,0m carosabili un trotuar de 1,5m

3.3.4. toate rețelele edilitare la construcțiile noi de la data aprobării prezentei capitole din RLU vor fi montate subteran

3.3.5. Parcelele de colț au numai retrageri de la limite de tip lateral și este indiferent din care stradă se face accesul. Construcțiile de pe aceste loturi au numai două fațade principale și două laterale. Acest tip de loturi nu răspund decât cerințelor referitoare la stingerea incendiilor și însoțire. Pe acest tip de loturi se poate admite unul nivel mai mult decât frontul străzii și alinierea construcției poate fi identică cu limitele de proprietate la strazile ce o marginesc. Aceste loturi sunt destinate pentru marcarea altimetrică și cu funcții comerciale și de servicii la parter la intersecțiilor „în cruce” sau în „T” de străzi.

3.3.6. La înălțimea mai mare sau egală cu 5m al unui nivel (etaj construit) se admite subplombarea acestuia

3.3.7. În cazul **zonelor înscrise cu funcțiunea urbanistică, cu restricție temporară de construire fără indicatori urbanistici**. În aceste zone se vor elabora PUZ-uri limitate de strazile propuse spre largire în PUG. Se recomandă ca funcțiunea în viitorul PUZ să rămână cea stabilită de PUG sau o funcțiune compatibilă cu funcțiunea din PUG.

3.3.8. Indicatorii urbanistici $H=P+N$, POT și CUT înscrși în UTR-uri au valori maxime. În autorizarea curentă acestea limitează doar valoarea maximă a acestora, de exemplu într-un UTR ce stabilește înălțimea $P+6$, POT 50% și CUT 3,5 se poate autoriza și o clădire cu înălțimea $H=P$, POT 25% și CUT 0,25, iar din restul indicatorilor neconsumați, ulterior se poate supraetaja construcția inițială și/sau construi o clădire alături, toate acestea fără a necesita PUZ, întrucât nu depășește indicatorii maximi aprobați ai zonei.

3.3.9. În zonele industriale și mixte adresate industriei (A și M2) suprafața de 1000-3000 mp poate deveni construibilă dacă deschiderea la stradă este de minim 20,0m și transporturile nu depășesc gabaritul de 1,7t, iar numărul de angajați nu depășește numărul de 50 persoane și se asigură pentru aceștia parcaje la sol sau supraetajate pentru minim 20 angajați.

3.3.10. În toată comuna apele pluviale se vor evacua în canalele închise sau deschise și parauri canalizate echipate și întreținute corespunzător tehnic.

3.3.11. Orice cadastru pentru orice parcelă pentru care se cere aviz OCPI va avea semnătura primăriei pentru corelarea cu cadastru comunicat de primărie la OCPI pentru proprietarul solicitant și



verificarea privind suprapunerea laturilor proprietatii cu vecinii de asemenea comunicata la OCPI si vizata de oficiu.

3.3.12. Interdictia temporara de construire pana la realizarea unui PUZ se aplica numai pentru functia de locuire, pentru cea de mixt (M1) nu se va elabora PUZ daca deschiderea la strada este de minim 20,0m si suprafata minima de 1000,0 mp.

3.3.13. Pentru proprietarii care doresc schimbarea functiunii urbanistice pe lotul lor, iar functia noua nu este compatibila cu cea veche sau cu a vecinilor, ei vor suporta o zona de protectie (zona verde) a functiunilor existente in PUG. Zona verde va fi de minim 15m latime pe toate laturile lotului si in ea nu se pot amplasa constructii, alei pavate si/sau parcaje, sau depozitari in aer liber etc ci doar spatiu verde.

3.3.14. Toti proprietarii din comuna vor intretine terenurile proprii, le vor curata de deseuri (proprii sau aruncate de alti oameni din comuna). Toate terenurile din intravilan vor fi imprejmuite. Pentru cei ce nu respecta prezentul articol se vor aplica prevederile OG 21/2002 si a legii 211/2011 republicata in anul 2014, conforma cu directiva CE 1774/2002.

3.3.14.

3.4. CIRCULATII

3.4.1. Planul de reglementări pentru circulatii va fi insotit de indicativul profilelor strazilor cu indicatorul de tonaj si denumirile dupa cum urmeaza:

A TONAJ

Se propune infiintarea unei circulatii de tip industrial (tranzit greu) cu carosabil de minim 7,0m pe urmatoarele straz de categoriile II si III existente si propuse:

DN17 existent la 2 benzi

DJ 173A de doua benzi

In interiorul comunei Prundu Bargaului pe DJ 173A (de la DN17 in comuna din Prundu Bargaului si pana la intersectia cu DJ 173D din Colibita nu se va tranzita localitatea cu traficul greu decat accidental in urmatoarele conditii:

pe teritoriul comunei o perioada limitata in timp (pe durata autorizatiei si anuntului de incepere a constructiei) pentru constructii de locuinte si functiuni complementare (magazine mici, servicii pentru populatie, invatamant, sanatate, turism, constructii din zona speciala de dimensiuni mici pana la P+2,



culte si cultura)

pentru aprovizionarea magazinelor, zona de turism si serviciilor pentru populatie dar cu program comunicat la primarie

Pe circulatiile de tip DN in conditiile si cu programul stabilit de CNAIR

Se poate intra cu auto de diferite tonaje pana la 16 tone, pe strazile principale cu carosabil de 7,0m si cate o banda pe sens se va putea intra cu auto de pana la 5 tone, pe strazile secundare cu carosabil de 6,0m si cate o banda pe sens se va putea intra cu auto cu maxim 3 tone. Aceste tonaje sunt prevederi pe termen mediu.

B PROFILE

Profil 1 tronsonul central din DJ 173A (zona centrala) va avea carosabil de 7,0m, fara separator de sens, fara acostamente si cu trotuare de 2,0m pe fiecare parte.

Profil 2 DN17 va avea carosabil de 7,0m, cu separator de sens, acostamente de 2,0m pe fiecare parte si trotuare de 2.5m pe fiecare parte.

Profil 3 strada principala in cartiere cu profil de 2 benzi de 3,50m fiecare cu trotuare de la 1,00m pana la 2,0m

Profil 4 strada secundara in cartier cu doua benzi, cu dublu sens, cu banda de 3,0m-2,75m si trotuar de 0,50m pana la 1,50m. Pot exista si portiuni cu trotuar pe o singura parte, dar nu trebuie sa depaseasca lungimea de 15m

Profil 5 strada secundara in cartier cu o banda, cu simpu sens, cu banda de 3,0 - 2,75m si trotuar de 0,50m pana la 1,50m. Pot exista si portiuni cu trotuar pe o singura parte, dar nu trebuie sa depaseasca lungimea de 15m

3.4.1 Pentru largirea strazilor propuse prin PUG terenul se va expropia de catre primarie **cu bani**, potrivit dispozitiilor Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare. Sau **va fi cedata cu titlu gratuit** de catre proprietar prin declaratie de renuntare la dreptul de proprietate asupra unui bun imobil in conditiile prevederilor art. 562 si art.889 din Codul Civil cu conditia asigurarii de catre Primaria a constructiei strazii, a retelelor edilitare si a racordurilor la riverani in maxim 2 (doi) ani de la data emiterii Autorizatiei de Construire. Acolo unde se impune se va traversa sau construi peste canalele de desecare secundare dar cu instalarea sub carosabil a unor



tubulaturi ce pot prelua debitul de tranzit al canalului in totalitate.

3.5. PARCAJE

3.5.1. Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice si fara a bloca dezvoltarea de strazi noi necesare ansamblurilor de locuinte colective existente.

Proiectul pentru parcaje va fi insotit de schema de circulatie din „insula” de circulatiile principale ce contine amplasamentul proiectat pentru parcaje. Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie sau in suprafata de teren desemnata de primarie.

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar. Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

In particular in comuna Prundu Bargaului parcajele aferente functiunilor turistice se poate amplasa la o distanta mai mare de 250m deoarece primaria a alocat spatii de parcare la distante situate intre 250m pana la 5Km si a pus la dispozitie un mijloc de transport in comun pentru functiunea de turism. Au fost alocate zone pentru parcare din comuna conform unei scheme si linia de transport (cu statiile aferente) pentru deservirea zonelor din statiune.

3.5.3. Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime. Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

3.5.4. Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA comunei Prundu Bargaului

- Constructii administrative, birouri, financiar-bancare, comerciale



- a) cate un loc de parcare la 60 mp suprafata construita desfasurata, din care minim 10% la sol;
- b) locuri de parcare la sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea si cate 1 loc de parcare pentru autocare la 30 locuri in sala.

- Constructii de cult

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

- Constructii culturale

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

pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 60 mp spatiu de expunere;

pentru celelalte constructii cu destinatie culturala un loc de parcare la 10 locuri in sala.

- Constructii de invatamant

Gradinite, scoli si licee va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori pentru institutii de invatamant superior va fi prevazut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice si 1 loc de parcare la 10 studenti

Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare cate unul la 30 copii si pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

- Constructii de sanatate

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

pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese, cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

- Constructii sportive

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza: pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane, un loc de parcare la 20 de locuri si un



numar de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

- Constructii si amenajari de agrement

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 locuri de deservire.

- Constructii de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri (respectiv turism de afaceri) se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

- Constructii de locuinte

Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:
cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot cu suprafata desfasurata pana la 120 mp
cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata desfasurata peste 120 mp

cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

cate 2 locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

- Constructii industriale

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

activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;

activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 60 mp;

activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

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

3.6. ZONE DE PROTECTIE

3.6.1. Se constituie in zone de protectie, protectie severa si protectie de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor drumuri si retele de utilitati



publice pentru localitate sau pentru regiune:

Circulatii rutiere drumuri nationale, drumuri judetene

Circulatii feroviare linii ferate publice si private

Rețele edilitare majore pentru teritoriul national si regional: produse petroliere, surse de alimentare cu apa, alimentari cu apa pentru Bistrita, electrice de medie si inalta tensiune, gaze de medie si inalta presiune, fibra optica, canale de desecare.

Lucrari hidrotehnice si de imbunatatiri funciare pentru apararea teritoriului impotriva inundatiilor si a eroziunii solului.

Rețele edilitare majore pentru teritoriul administrativ: alimentari cu apa, surse de alimentare cu apa si canalizare, electrice de joasa tensiune, gaze de joasa presiune, canale de desecare;

Echipamente necesare rețelilor edilitare si suprafetele de amplasare: Gospodarii de apa, statii de pompare, statii de gaze, posturi electrice, stavilare, baraje, echipamente pentru fibra optica, etc

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a rețelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de pastrare a integritatii rețelei, care este neconstruibila si are caracter de restrictie severa. Adoua zona este de cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie. Rețelele care au doua tipuri de zone de restrictie (severa si de protectie) sunt:

- circulatiile feroviare, transgaz, produse petroliere, lacurile de acumulare si zone de depunere a materialului dragat pentru caile navigabile.

Dimensionarea zonelor de protectie este inscrisa in capitolul „D-Reglementari pe termen lung”

3.6.2. Se constituie in zone de protectie pentru elemente de relief, de vegetatie si habitate ale pasarilor precum si ale animalelor instituite in suprafete cuprinse intre limita fizica a elementului sau a suprafetei de desfasurare pana la distanta prescrisa de legile in vigoare si a studiilor de specialitate.

Protectia apelor de suprafata au regim tehnic pentru exploatare, pentru lucrari de gospodarire a apelor si accesul populatiei la malul apelor

Protectia apelor subterane au regim tehnic pentru exploatare.

Protectia padurilor sau a ariilor avifaunistice, ce au regim tehnic pentru asigurarea existentei elementului de vegetatie sau de fauna, intretinerea, inmultirea si monitorizarea acestora.

3.6.3. Se constituie in zone de protectie pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice,



monumentelor istorice si monumente de for public urban suprafetele cuprinse intre limita de proprietate in care este amplasat monumetul si distanta rezultata prin studiu istoric si arheologic. Aceste distante vor fi marite, reglementate in functie de recomandarile studiilor istorice si arheologice si de prescriptiile instituite in Regulamentul de construire al Planului Urbanistic General (tinand cont de configuratia strazilor si a parcelarului, astfel incat in aceste zone sa fie incluse proprietati in totalitate):

A Monumente înscrise în Lista monumentelor istorice (B)

În Prundu Bargaului se află, la nivelul anului 2023, 2 obiective clasificate ca monumente istorice

COD LMI 2015 COD RAN	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
BN-II-m-B-20959	Hotel grăniceresc, azi școala generală cls. I-IV	Sat Prundu Bîrgăului, com. Prundu Bîrgăului.	Str. Principală nr. 513	Sfârșit sec. XVIII – început sec. XIX, ref. a doua jum. A sec. XIX
34244.01	Obiect eneolitic la Prundu Bîrgăului – descoperire izolată	Sat Prundu Bîrgăului, com. Prundu Bîrgăului.	Sat Prundu Bîrgăului, comuna Prundu Bîrgăului.	Eneolitic
Propunere LMI	Biserica Ortodoxă Sf. Nicolae	Sat Prundu Bîrgăului, com. Prundu Bîrgăului.	Sat Prundu Bîrgăului, comuna Prundu Bîrgăului.	Sec. XVIII

Prevederi R.L.U.:

Reglementările privind protecția imobilelor și a spațiilor publice din zonele construite protejate trebuie să ia în calcul nu numai valoarea, coerența și starea de conservare a patrimoniului imobil existent, ci și posibilitățile de dezvoltare și continuitate ale zonei. Datorită naturii generale a acestui studiu istoric, ne mulțumim să prezentăm mai jos o serie de coordonate generale condițiile de construire / renovare / utilizare în perimetrele protejate, **regulamentele detaliate pentru fiecare subzonă urmând să fie prezentate în Regulamentul Local de Urbanism.**

Recomandări generale

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și patrimoniului

(Extras Studiu istoric si arheologic – Comuna Prundu Bârgăului)



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, București
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

Amplasarea pe lot se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/ uliță, numărul de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare). Modul de amplasare pe parcelă, reglementat prin PUG, va avea la bază cutumele locale, prezentul ghid, Codul Civil, normativele și legislația în vigoare privitoare la: distanța minimă dintre construcții, însorire, siguranță și stabilitate și siguranță la foc, la data întocmirii proiectului. În cazul zonelor construite compact, clădirile noi se vor alinia cu clădirile existente. Se recomandă retragerea construcțiilor față de aliniament, dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații (PUZ sau PUD), acestea vor cuprinde OBLIGATORIU documentația pentru studiul de amplasament și încadrare în volumetria de ansamblu. Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul străzii.

Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației dintre zone unei gospodării, accesurile către locuință/anexe, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, precum și specificul arhitecturii locale. Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/ sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei. Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local. Construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze încadrarea în țesutul rural a construcțiilor propuse și armonizarea cu scara și modul de distribuție pe lot.

Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit, precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform Ordonanței de Urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, Legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Ministerul Sănătății. Teritoriul comunei deține zone incluse în Rezervația Natura 2000.

Acordarea Autorizațiilor de Construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona lor de protecție se va face cu respectarea Legii 50/1991 republicată, a Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu completările și modificările ulterioare, O.G. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu completările și modificările ulterioare. În scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, a stării de sănătate a populației și protejării imaginii estetice a peisajului, se va organiza și asigura salubritatea teritoriului din zona studiată.



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

Se vor consulta: Ordonanța de Urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Soluțiile adoptate în procesul de proiectare, la autorizare, în execuție și în exploatarea construcțiilor și amenajărilor vor avea în vedere asigurarea eliminării controlate și igienice a deșeurilor de orice fel (solide, lichide, gazoase) și a celor provenind de la locuințe, căi de comunicație, zone verzi publice sau private, plantații etc.

Este interzisă cu desăvârșire descărcarea apelor uzate, periculoase sau a dejecțiilor neepurate în șanțurile străzilor sau ale drumurilor, în sistemele de desecare, pe terenurile agricole sau pe platforme neamenajate și neimpermeabilizate.

- se vor respecta condițiile de protecție a mediului și normele privind sănătatea publică și siguranța publică;
- se vor considera construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă;
- excepțional se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața lotului de minim 500 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG. Este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 12,00 metri și suprafața parcelei mai mică de 500 mp, această prevedere urmând a fi aplicată în momentul aplicării PUG;
- în cazul construcțiilor noi sau modificărilor/reconstrucțiilor de clădiri existente se va prelua forma tradițională de ocupare a terenului, volumetria și proporțiile construcțiilor vor fi similare cu cele existente,
- interdicții temporare se stabilesc pentru terenurile situate în zona protejată a valorilor de patrimoniu prin PUZ/PUD;
- în zona construită protejată a clădirilor și a ansamblului de clădiri propuse a fi incluse în Lista Monumentelor Istorice, clădiri și ansambluri de valoare ambientală propuse pentru protecție la nivel local :
 - volumul construit al imobilelor va fi apropiat de fondul construit tradițional cu respectarea aliniamentelor și alinierea stradală;
 - la renovarea clădirilor valoroase se vor folosi materiale de construcții, finisaje și tâmplării compatibile cu calitățile acestora (țigle produse tradițional, în ateliere de artizanat, lemn, tencuială și mortar fără adaos de ciment și materiale moderne, piatră locală)
- se solicită Avizul Ministerului Culturii.



Zone protejate

Pe baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare "Studiu istoric" este delimitată și instituită Zona construită protejată, clădirile din interiorul zonei fiind clasate în trei categorii:

1. Clădiri monumente istorice, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice

Nr. poștal	Descriere	Delimitare zonă construită	Cod LMI
Str. Principală nr. 514	Hotelul grăniceresc, azi Școala generală cl. I-IV		BN-II-m-B-20959

2. Clădiri și ansambluri de clădiri de valoare ambientală propuse a fi incluse în Lista Monumentelor Istorice

Nr. poștal	Descriere	Delimitare zonă construită	UTR
Str. Principală nr. 512	Biserica ortodoxă Sf. Nicolae		

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național /local se face cu avizul conform al Ministerului Cultelor Culturii.

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, în condițiile stabilite prin ordin al ministerului culturii. Sunt interzise orice fel de construcții sau amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromis aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.max = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T.max = 0,6

Utilizări admise în baza funcționalității istorice

- în zona centrală: funcțiuni administrative, comerciale și servicii, funcțiuni de învățământ și funcțiuni culturale, lăcașe de cult



- în celelalte zone: locuințe individuale și servicii complementare funcțiunii rezidențiale și a activităților casnic-meșteșugărești;
- în toate zonele: spații verzi, parcuri, amenajări pentru activități în aer liber

Utilizări ce pot fi admise cu condiția ca implementarea lor să nu afecteze volumetria și formele arhitecturale ale cadrului construit din zonă

- funcțiuni turistice, unități de alimentație publică
- în mod normal s-ar admite numai mici activități manufacturiere, atât timp cât suprafața acestora nu depășește 100 mp, nu sunt poluante și nu necesită depozități permanente de materiale în exteriorul clădirii/clădirilor, dar, datorită specificului localității Prundu Bargaului, se pot admit construcții destinate funcțiunilor industriale și conexe activităților industriale (cantină etc.)

Utilizări interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor valoroase din punct de vedere istoric
- efectuarea de construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă
- construirea de platforme industriale, de depozite en-gros, de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze), de stații de benzină sau de alte clădiri care nu se încadrează ca destinație, volumetrie și/sau forme arhitecturale în cadrul construit din zonă
- amplasarea de panouri publicitare de dimensiuni mari

Disponerea pe parcelă

- țesutul istoric al localității admite atât clădiri dispuse cu fațada la stradă (ocupând numai parțial sau integral frontul stradal) cât și clădiri retrase în curte, cu grădină/spațiu liber între construcția principală și stradă;

Conformarea volumetrică a clădirilor

- în cazul construirii de clădiri noi și în cazul clădirilor / extinderilor de clădiri deja construite dar fără valoare istorică criteriul cel mai important este ca acestea să nu obtureze vederea asupra clădirilor valoroase din punct de vedere istoric, și îndeosebi a monumentelor, și să nu degradeze perspectivele peisagistice valoroase existente
- volumetria noilor clădiri / extinderilor de clădiri nu trebuie să concureze cu cea clădirilor tradiționale, și îndeosebi a monumentelor, mai ales dacă există relații de co-vizibilitate



Înălțimi admise

- înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane, admite atât **P+M**, cât **P+E** sau **P+E+M**, dar, în funcție de regimul de înălțime, construcțiile se încadrează în categorii stilistice distincte
- la clădiri existente ce se mansardează realizarea mansardei se va executa în spațiul actual al podului, fără ridicarea nivelului strășinei
- la clădiri noi executate cu mansardă cota liniei de intersecție dintre planul exterior al zidului exterior finisat și planul învelitorii poate depăși cu maximum 90 cm cota pardoselii de la mansardă

Aspectul exterior

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii
- se vor folosi forme de acoperiș similare celor utilizate de clădirile valoroase din punct de vedere istoric aflate în vecinătate
- panta acoperișului se va conforma pantelor prezentate de acoperișurile clădirilor valoroase din punct de vedere istoric aflate în vecinătate
- raportul de plin-gol și forma golurilor va urmări caracterul zonei

Materiale de finisaj

- pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale, respectiv tencuială pe soclu și pe pereți, cu elemente din lemn la verande, balustrade, pazii, frontoane etc.
- este permisă utilizarea ferestrelor de tip termopan, atât timp cât acestea corespund dimensiunilor golurilor preexistente iar prin forma lor și prin coloritul și textura ramelor sunt capabile să se încadreze în peisajul istoric al zonei
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi cât și la renovări de construcții existente, vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-maroniu, respectiv din șindrilă/tablă la clădirile astfel acoperite în mod tradițional cu șindrilă/tablă
- pentru rezolvarea unor detalii care reprezintă o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, sau care în mod implicit erau făcute din metal de la bun început, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie sau, în cazul în care este necesar, materiale similare materialului istoric inițial (plumb, aur etc.)
- învelitori din plăci ondulate bituminoase se acceptă numai ca măsuri de protecție provizorie cu



condiția folosirii plăcilor ondulate de culoare gri sau eventual de culoare maro

Coloritul fațadelor:

- nu se vor folosi culori stridente actualmente la modă – coloritul pereților exteriori se vor înscrie într-un registru temperat ocru–bej–crem, gri deschis, verde deschis etc.
- singurele accente de culoare admise vor fi la tâmplării
- la fațadele cu elemente decorative din tencuială se propune menținerea coloritului original – în cazul clădirilor unde studiile de parament indică o succesiune de palete de culori în decursul istoriei, se va favoriza paleta cea mai timpurie care poate fi coerent reconstituită

Se interzice:

- utilizarea de materiale de construcție anacronice (ciment, cărămidă perforată etc.) în cursul intervențiilor asupra clădirilor istorice
- executarea pe fațade de placaje moderniste, de suprafețe metalice sau de decorații cu oglinzi

utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperișurilor a culorilor stridente

- executarea de acoperișuri contorsionate, curbate, suprapuse

utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic

- datorită importanței lor istoric-arhitecturale, **se interzice în mod expres orice modificare adusă decorului de lemnărie al clădirilor tradiționale** – în cazul în care acesta trebuie înlocuit datorită degradării, va fi înlocuit cu copii ale modelului original.
- construirea de terase la nivelul mansardei pe fațada către stradă
- utilizarea de ferestre ce necesită lărgirea sau înzidirea parțială a golurilor clădirilor valoroase sau care prin forma lor și/sau prin coloritul și textura ramelor nu se încadrează în peisajul istoric al zonei

Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

- construcții de clădiri noi, extinderi de clădiri existente;
- lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la cele din zonele lor de protecție, stabilite potrivit legii;
- lucrări de reparații la fațade;



- lucrări de reparații la învelitoare (daca se schimba forma, materialul sau culoarea);
- revopsirea fațadei (daca se schimba culoarea), amplasarea de firme și reclame;
- amenajarea spațiilor publice, amplasare de mobilier urban, obiecte supraterane ale rețelilor edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente, etc.)

Autorizațiile de construcție pentru lucrările enumerate mai sus se vor elibera în baza avizului Direcției de Cultură județene și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Propuneri pentru R.L.U.:

Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare se va face pe baza și în conformitate cu avizul M.C.P.N pentru monumentul de for urban.

Se va evita obturarea vizuala a monumentului cu panouri publicitare si/sau semne si indicatoare de circulatie

Intervenții generale la monumente:

- pentru construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit sunt permise lucrări de reabilitare, punere în valoare și reconversie funcțională;
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții existente vor pune în valoare construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor de bună calitate, inclusiv la împrejurimi;

Sunt admise următoarele tipuri de activități: cultură și culte, administrație publică, învățământ, locuire și activități complementare, servicii - prestări servicii, activități financiar – bancare, spații publice amenajate, plantate /libere;

Utilizări interzise la monumentele de tip culte, cultura, sanatate si locuire: activități industriale și alte activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcarea anormală a rețelilor, etc), activități de depozitare și comerciale en-gros.

Toate monumentele sunt prezentate in planse cu scari cuprinse intre 1:1000 si 1:5000. Pentru zona de protectie investitiile propuse se vor realiza numai dupa ce se va obtine avizul Directiei de Cultura Bistrita.

3.6.4. Se instituie o zona de protectie constituita de 100,00 m in jurul unitatilor de invatamant si a locasurilor de cult, in interiorul careia este interzisa amplasarea unitatilor de economice sau de



alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice.

3.6.5. Canalele de desecare si torentii vor fi bordate de zone de protectie de 2,00m sau 3,00m in functie de latimea canalului/torentului, respectiv 2,0m dreapta- stanga, pentru canale cu latimea la sol de 4,0m-6,0m si 3,0m dreapta- stanga, pentru canale cu latimea la sol de 6,0m-15,0m.

3.6.6. Pentru cimitire nu se instituie zona de protectie sanitara, dar se pot autoriza direct imobile doar dupa echiparea si punerea in functiune a retelei de apa potabile pe strazile ce marginesc cimitirele.

3.6.7. Pentru unitatile economice de tip agrozootehnice se instituie zona de protectie sanitara, conform Ordinului Ministerului Sanatatii, in functie de tipul de animale /pasari crescut si de numarul de capete.

Pentru toate investitiile (principal unitati economice) ce sunt sau vor fi amplasate adiacent Drumurilor Nationale existente si proiectate se va solicita avizul CNADNR si Ministerului Transporturilor. Alinierea constructiilor

in intravilan la:

DN	22m
Dj	21m
DC	21m

in extravilan la:

DN	30m
----	-----

3.6.10. Zone de protectie conform Ordinul 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.

1.	Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2.	Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	. . 100 m
3.	Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	. . . 50 m
4.	Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	. . 100 m
5.	Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:	. . 200 m
6.	Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	. . 500 m
7.	Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	. . . 50 m
8.	Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:	. . 200 m
9.	Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:	. . 500 m



10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: . 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: . . 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: . . 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: . . 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: . . 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: . . 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: . 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: . 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: . . 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: . . 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: . . 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: . . . 50 m
22. Spitale veterinare: . . . 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: . . 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: . . 100 m
25. Abatoare . . 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunaenesti: . . 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: . 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: . 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone . . 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)



cu capacitate peste 100 tone	.. 200
m	
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	.. 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate):	.. 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor:	.. 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	.. 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	.. 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	.. 500 m
40. Crematorii umane:	.. 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate:	.. 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	.. 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	.. 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	.. 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:	.. 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	.. 1.000 m
47. Parcuri eoliene:	.. 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie:	.. 200 m
Rampe de transfer deșeuri	.. 200 m.

Zone de protecție conform Ordinul nr. 118/2013 „Norme tehnice pentru proiectarea și executia conductelor de transport gaze naturale. Text publicat în M.Of. al României. În vigoare de la 171 bis/10.03.2014

3.6.12. Pentru toate proprietatile aflate în vecinatatea unitatilor cu destinație speciala se va solicita aviz de la institutia de care tine unitatea speciala din vecinatate.

3.6.13. Autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se realizeaza conform procedurii comune aprobata prin Ordinul nr.221/21.02.2018.

3.6.14. Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism, obtinerea avizului MAI pentru documentatiile de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate in vecinatatea obiectivelor MAI



TITLUL I II CARACTERISTICI SPECIFICE PE ZONE SUBZONE SI UTR

C - ZONA CENTRALA

CA1- zona centrala a comunei, cuprinzand majoritatea echipamentelor publice situate in centre de comuna sau centre de cartier;

C2 – zona unitatilor de invatamant;

M - ZONA MIXTA

M1 - zona de comert, servicii, turism si echipamente publice compatibile cu locuirea

M1c - zona de comert, servicii si echipamente publice compatibile cu locuirea situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora.

M2 - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare;

M2c - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

L - ZONA LOCUINTELOR

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri;

L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

L2 – locuinte colective înalte (max. P +4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

A1- subzona productie si depozitare;

A2- subzona productiei agrozootehnice (stane)

V – ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V1 – parcuri

V2 - spatii verzi tip protectie si aliniament

V3- echipamente de sport, agrement si partii de ski;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 – zona transporturilor feroviare

T2 – zona transporturilor rutiere

G - ZONA DE GOSPODARIE comunaA

G1- cimitire



G2- gospodarii de apa, puturi si fronturi de captare pentru comuna;

G3- statii electrice, poaturi trafo;

G4- Statii de gaze;

G5- statii de epurare;

G6 – piețe și oboare

G7 - pepiniere

S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

S - Sunt cuprinse unitati militare, unitati de interventie in caz de urgenta, unitati de politie, SRI, etc.

Ex – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

C - ZONA CENTRALA

Zona centrala traditionala concentreaza alaturi de echipamentele publice dotari comerciale si servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstracta. Prezentul regulament stabileste totodata alti poli urbani si centre de cartier. Formata, in zona veche, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit mici si medii, cu sau fără parter comercial, zona centrala permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L)

CA1-ZONA CENTRALA A comunei, - zona centrala a comunei, cuprinzand majoritatea echipamentelor publice si de cult;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **centru comunei** -zona constructiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri situate in parcelar protejat si in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu functiuni diverse de interes public, cu rol esential in gestiunea localitatii; inaltimea maxima admisa va fi de 10,0m, P+2;

- centre de cartier - zona constructiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri situate in afara zonelor protejate si in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu functiuni diverse de interes public, cu rol esential in gestiunea localitatii; inaltimea maxima admisa va fi de 16,0m, P+4;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și comunal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- locașuri de cult;
- hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol, subsol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate
- locuințe în imobile cu funcțiuni comerciale și de servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zona parcularului protejat orice construcție prevăzută la art.1 se poate realiza dacă se păstrează trama strădala;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; **instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006**

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul L2

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se **interzic** următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

următoarele condiționări pentru subzona din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri** în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente,
- în cazul parcelarului existent protejat, suprafața minimă a parcelei construibile este de **600 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** în cazul strazilor de categoria I și II și de **0-3,0 m** în cazul strazilor de categoria mică.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin **2,50 m** (dacă din calcul nu rezultă mai mult);
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20 metri**.
- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **3.00 metri**.

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap. E (scheme)



- cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **7.00** metri (cu exceptia celor existente);
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **7.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o adancime de maxim **20.00** metri de la alinierea cladirilor;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** m
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- cladirile se vor retrage față de limita posterioara la o distanța de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

În cazul în care una dintre constructii are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de însorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil cumulat de minim **6.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;



- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: A sau /si B (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de minim 50 metri, apoi retrase (A)



Sub 9 metri	7-10	P+I+M. P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 <i>Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)</i>	11	P+2+M	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)</i>	13	P+3	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 16,00	16	P+4	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

- pentru cladirile mai inalte de 16,0m se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație;

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 30,00m metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor 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;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii



și avize suplimentare (studii de caz avizate de comisia de urbanism).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- pentru instituțiile și echipamentele publice (ce adapostesc funcțiuni cu rol de decizie sau de primire a oamenilor în situații de risc sau forță majoră) se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie și sursa proprie de apă.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:
 1. 20% pentru construcții administrative și de birouri
 2. 25% pentru construcții culturale și de cult
 3. 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantării de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 4. 25% pentru hoteluri
 5. 30% pentru locuințe existente și propuse pentru lot până la 300mp, 50% pentru locuințe propuse pe lot mai mare de 300mp

Pentru unități de învățământ vezi zona **CA2**

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 20,00 cm diametru; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100**



mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Parcajele pot fi construite cu dale perforate si inerbate.
- se recomanda ca minim 25% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m** cu un soclu opac de **0.60 m**. și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m** cu un soclu opac de **0.60 m**. și o parte transparenta dublata de gard viu Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = **60 %**.
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului fara a depasi procentul de mai sus

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

- **CUT** maxim = **3,5 mp ADC /mp teren**

pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului fara a depasi procentul de mai sus.

CA2 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DIN DOMENIUL INVATAMANTULUI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri de minim P+1 si maxim P+4 nivele in zona centrala a comunei, in centre



de cartier sau diseminate in comunaul, destinate invatamantului de toate gradele. $H_{max} = 16,0m$

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- creșe, grădinite cu program redus, normal și prelungit, școli, afterschool
- licee, școli postliceale, școli profesionale
- institutii de învățământ superior
- cantine și cantine pentru elevi și studenți
- spații verzi amenajate și parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie, birotică, etc)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.
- orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul prescolar 22 mp/copil iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev
- frontul la stradă va fi minim 20.00 metri pentru creșe și grădinite și minim 30 m pentru școli și licee;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile de învățământ vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10** metri;
- construcțiile destinate activităților conexe (internat, cantină, puncte comerciale) pot fi amplasate la aliniament.

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



- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap.E (scheme)
- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 7.00 metri,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 10.00 metri;

- se permite cuplarea constructiilor destinate creselor si gradinitelor cu constructii de locuit

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi care necesita lumină naturală.
- In cazul amplasarii pe aceeași parcela a unor spatii de invatamant prescolar si scolar organizarea incintei va trebui sa asigure separarea functionala pentru protectia prescolarilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, dintr-o circulație publică, în mod direct.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- parcarile se asigura in cadrul lotului in proportie de 10% si pe spatiul public 90%

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru vizitatori se admite utilizarea parcajelor publice situate la distanta maxima de 250 m
- pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- in cazul gradinitelor si creselor inaltimea maxima este P+1;
- pentru scoli primare regimul de inaltime nu va depasi P+3
- pentru scoli gimnaziale, licee, internate se recomanda maxim P+4 niveluri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, particularităților sitului, de caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene ;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura minim 10 mp/copil spațiu verde la creșe;

- 60% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat: curte recreative, amenajări sportive, zonă verde, grădina de flori și alei pietonale; toate parcarile se vor face adiacente circulațiilor publice și doar 5% în interiorul lotului.

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetru spații plantate publice din apropiere;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;

- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- toate parcajele vor fi realizate din dale perforate înierbate, obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI



- se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00** m cu un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00** m cu un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta dublata de gard viu

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

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

- Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în functie de capacitatea unitatii de învățământ, după cum urmează:

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

Pentru învățământul prescolar (gradinite) se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafata minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone mentionate:

- 40% teren ocupat de constructii (la scoli, licee si invatamant superior. La gradinite 25% corpuri principale si 15% constructii anexe)
- 60% teren amenajat (curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Pentru unitati de invatamant superior se va respecta tema beneficiarului, $POT_{max} = 40\%$.

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

- CUT maxim = 2,8 mp ADC /mp teren
- pentru unitatile de invatamant superior se admite CUT maxim = 3,5 mp ADC /mp

M - ZONA MIXTA

Sub aceasta denumire generica sunt cuprinse mai multe categorii de mixaje, avand in comun o mare flexibilitate in acceptarea unor functiuni diferite si un rol important de tranzitie si legatura intre zone



functionale diferite.

M1 - zona de comert, servicii si de agrement, echipamente publice compatibile cu locuirea

M1c - zona de comert, servicii si echipamente publice compatibile cu locuirea situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora.

M2 - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare;

M2c - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

M1 - ZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT SI SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA

M1c - ZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, COMERT SI SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA SITUATE IN SITURILOR ARHEOLOGICE SI IN ZONA DE PROTECCTIE A ACESTORA;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale, depozite și de servicii de-a lungul arterelor principale. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier. Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Zona construcțiilor cu clădiri minim P+1 și maxim P+2 nivele cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimea maximă de 30,0m;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

M1+M1c

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, comunaenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri, dispensare, cabinete medicale, etc.;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;



- comerț cu amănuntul și mic gros;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe individuale și colective, cu partiu obișnuit sau cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- stații de alimentare cu carburanți pentru mașini sub 1,7t

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se respecte însoțirea și să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii altele decât cele ce folosesc funcțiuni de bază;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;



- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice alte utilizări decât cele cuprinse la articolele 1 și 2
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice (în construcții noi) dispuse izolat, terenul minim este de **800 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni (în construcții noi), se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim **15.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente. Pentru aceste clădiri se va asigura transport cu auto până la 1t.
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 250 mp (doar la regimul de construire înșiruit. iar pentru reparcelări în regim de construire cuplat și izolat de 250mp
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z, elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** în cazul strazilor de categoria I și II și de



0 - 3,0 m în cazul strazilor de categoria mica.

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, cladirile care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5,00** metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și sa prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile cladiri creeaza aglomeratie în zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime față de aliniament care nu va depăși **10,0** metri.
- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00** metri.

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap. E (scheme)
- cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **7.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona mixta și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- distanța dintre cladirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** m;
- cladirile se vor retrage față de limita posterioara la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

În cazul în care una dintre construcții are funcțiunea de locuit sau alta funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,5 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul – Parcaje**



din cadrul **Prescripțiilor generale**.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim **250 metri** de amplasament;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1 H = P+2, M1c H = P+1,

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre linia de aliniere a clădirilor; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta să la
- 45

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+I+M. P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 <i>Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =70 metri (categoria III)</i>	13	P+2+M	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)</i>	17	P+4	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 30,00	28	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 nivel

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul



unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor 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 ;

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verti-cală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1 spațiu verde 20% - 30%



M1c spatiu verde 40%

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:
 - 20% pentru cladiri cu destinatii comerciale
 - 20% pentru constructii administrative, financiar-bancare si de birouri
 - 25% pentru constructii culturale si de cult
 - 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrale si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 - 25% pentru cladiri de turism – agrement
 - 30% pentru locuinte

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fata; minim 40% din gradina de fata se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 25% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m** cu un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m** cu un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparenta dublata de gard viu Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu



borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1 POT = 70%; M1c POT = 30%,

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

M1 CUT = 3,5; M1c CUT = 2,1,

- **CUT** maxim = **3,0** mp ADC /mp teren cu exceptia locuintelor cu functiuni comerciale la parter pentru care se aplica prevederile de la subzona **LN2**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul de mai sus.

M2 - ZONA DE COMERT, SERVICII ADRESATE INDUSTRIEI, DEPOZITARE

M2 Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare P+4 Hmax = 28 m

M2c - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri minim P+2 si maxim P+4 nivele si inaltimea maxima de 40,0m (cu exceptia accentelor verticale), situate in interiorul sau in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire discontinuu cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți; deschiderea minima la strada de 38,0m pentru transport cu tirul.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sedii ale unor companii și firme, cladiri de birouri diverse
- servicii pentru întreprinderi, proiectare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare, posta si telecomunicatii
- stații de întreținere și reparații auto si de utilaje
- stații de alimentare cu carburanti pentru masini grele



- comerț cu amănuntul cu rază mare de servire și mic gros;
- showroom, activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale; spații plantate - scuaruri;
- locuințe de serviciu;
- laboratoare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozitele și complexele de vânzări en-gros se admit cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, conform prevederilor legale
- în vecinătatea drumurilor naționale și celor cu regim de autostrăzi și în alte zone stabilite prin PUZ-uri se admit clădiri cu regim de înălțime mai mare de P+6, care să reprezinte accente verticale;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- terenul minim pentru servicii diverse este de **1000** mp, cu un front la stradă de minim **20.00** metri, transportul se va face cu auto de maxim 1,7t;



- pentru depozitare, comert en-gros si cu raza mare de servire suprafata minima de teren va fi de minim **5000** mp cu front la strada de minim **30,00** metri
- pentru cladirile mai inalte de P+6 deschiderea minima admisa a terenului la strada va fi de **40,00** metri

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10** metri pentru a permite construirea parcajelor pentru vizitatori la strada
- prin exceptie se admite amplasarea pe aliniament a constructiilor cu functiuni de showroom, alimentatie publica si servicii care au capacitati mici, nu atrag un numar important de clienti concomitent si nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare;

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap. E(scheme)
- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri, pentru cladirile cu inaltimea la cornisa de maxim **12,00** m se admite ca pe una dintre limitele laterale retragerea sa fie de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00** metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **7.00** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament in cazul functiunilor similare;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire cu functiune similara, avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală un sfert din înălțime, dar nu mai puțin de **15.00** metri; în cazul în care această limită constituie separatia fata de zona rezidențială, sau de **6,00** metri fata de o funcțiune publică;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

cladirile vor respecta între ele distanta de minim **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care



necesita lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,50 m** dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+I+M. P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + Irotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	13	P+2+M	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	14	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 20,00 metri	28	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
20,01 – 28,00 metri	28*	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 nivel

***cladirile cu inaltimei mai mari de 20,00 m constituie accente si justificarea amplasarii acestora se va face fie prin P.U.Z sau prin PUG, functie de configuratia de ansamblu si tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație;**

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, dupa care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordarii între strazi cu lățimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înălțime, se va prelungei regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile



laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor 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";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:
 - 20% pentru clădiri cu destinații comerciale
 - 20% pentru construcții administrative, financiar-bancare, de birouri, de alimentație, benzinării
 - 20% pentru celelalte funcțiuni: depozitare, activități manufacturiere, hoteluri-moteluri etc

M2c- spațiul verde 40%

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;



- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- se recomandă utilizarea dalelor ecologice la parcajele pentru autoturism
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00 m** cu un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim **2,20m.**
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 50 %.

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

CUT maxim = 5,5 mp ADC /mp teren sau, după caz, 10 mc/mp teren

L - ZONA LOCUINȚELOR (zona rezidențială)

L - ZONA LOCUINȚELOR - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max P+2 nivele;

L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate pe siturile arheologice și în zona de protecție a acestora;

L2 - subzona locuințelor colective înalte peste P+2

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

· *Funcțional:*

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici și mari;



- caracterul țesutului urban:

- omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

· *Morfologic:*

- tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon la față și cultivarea în adâncime, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de față vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejurimile transparente către stradă cu împrejurimi opace;

· vechime: - exprima atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

· calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnică - edilitară a clădirilor,

Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor



punctuale;

- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare

Structurarea reglementarilor zonei rezidențiale s-a făcut pe două criterii:

a) Locuințe joase (P-P+2+M)

L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P-P+2+M niveluri în zone de protecție a siturilor arheologice;

L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P-P+2+M niveluri

- Locuințele reglementate prin Cod Civil pot ajunge la maxim P+1+M
- Locuințele reglementate prin RLU 2023 pot ajunge la maxim P+2+M

b) Locuințe înalte (P+4)

L2 - subzona locuințelor colective înalte (max. P +4 nivele);

Pentru zonele preponderent rezidențiale prezentul regulament are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative, 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 însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Prezentul regulament susține evoluția comunei, după cum urmează:

- tranziția către alt tip de zonă funcțională (vezi zonele C și M1)
- menținerea zonelor bine construite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici precum și de locuințe colective înalte pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat

ZONELE DE LOCUINTE JOASE

L1+L1c

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

se admit următoarele utilizări

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P-P+2 niveluri în regim de construire izolat și cuplat. Reimul de construire închis se admite doar prin dezmembrarea unui singur lot în maxim 3 parcele, cu deschiderea la strada de minim 8,0m și nu este nevoie de drum de serviciu pe fundurile loturilor
- reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire continuu și discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (învățământ de tip creșă, grădiniță, after school, cabinete medicale și magazine cu produse de uz de scurtă durată);
- locuințe cu pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

se admit condiționat următoarele utilizări

- Condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizări este păstrarea tramei stradale
- Condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizări este descarcarea de sarcină arheologică
- locuințe individuale cu maxim P+2 nivele (fără / cu unități de cazare) în regim de construire continuu și discontinuu;
- locuințe colective mici (fără unități de cazare) maxim P+2+M nivele cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale care nu provoacă transporturi mari și numeroase și zgomot;
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 50 mp/unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- sere de maxim 200 mp care să nu fie vizibile din spațiu public



- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 4,00 m inaltime se admit numai pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- se admite mansardarea clădirilor parter sau parter si etaj existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurata a constructiei, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție
- Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta
- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia pastrarii ponderii locuirii in proportie de minim 70% fara unitati de cazare si 50% cu unitati de cazare
- spatii de intretinere corporala și recreere în spații acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, service auto, spălătorii auto, etc) cu acordul notarial al vecinilor.
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafata de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;



- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- panouri pentru reclame cu suprafata mai mare de 2,00 mp instalate in curti sau pe fatade
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- echipamente de sport-loisir ce depasesc 200mp
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se considera construibile parcelele care respecta rețeaua stradala a parcelarului protejat cu deschiderea la strada de minim 12m;
- se considera construibile parcelele care respecta conditiile RLU;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute avand latimea de minim **3.0m**
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu lățimea;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** in cazul strazilor de categoria I si II si **3,0 m** in cazul strazilor de categoria mica.
- pot face exceptie garajele situate pe strazi secundare si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25 mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia ca nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc)
- banda de construibilitate are o adancime de maxim 15,0 m de la alinierea cladirilor

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE



ALE PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse pe parcela cu respecta conditiile din RLU 2023 , cap.E (scheme) privind limitele laterale si limita posterioara;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate, in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare; mai este permisa amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,5m;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50 m** lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul – prescriptii generale

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornișa 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita
- se admite un nivel suplimentar in intersectii,
- in cazul cuplarilor cladirilor principale este obligatorie respectarea aceleiasi inaltimei la streasina/cornisa pentru ambele constructii

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu/otel pentru acoperirea clădirilor.
- se interzice realizarea unor mansarde false
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea



principala

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în comună;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața parcelelor
 - spațiile verzi la loturile de 300mp sau mai mici, vor fi de minim 30%
 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
 - se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
 - în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 25% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 m.** și minim **1.80 m** din care un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,20 m și se recomandă a



se realiza din materiale opace

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - POT maxim = **35 %**,

L1c - POT maxim = **30 %**,

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

L1 - CUT maxim = 1,4 **cu exceptiile cuprinse in derogari**

L1c - CUT maxim = 1,05

ZONELE DE LOCUINTE INALTE

Pentru ansamblurile de locuinte colective existente si cele noi se vor urmarii urmatoarele obiective: - diminuarea insecurității si infraccionalității prin delimitarea si marcarea / îngrădirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupări de blocuri urmand a fi gestionate de către asociatiile de locatari, sau diverse societăți;

- introducerea unor rezolvări care sa raspunda urmatoarelor cerinte minime:
- asigurarea unui aces din drum public pentru rezidenti
- asigurarea parcarilor necesare
- asigurarea insoririi apartamentelor potrivit normelor legale
- asigurarea locurilor de joaca pentru copii
- amplasarea platformelor de colectare a deseurilor
- asigurarea acesului de serviciu pentru masini de colectare a gunoiului si pentru masini de interventie (salvare, masina pompieri, masini de reparatii pentru retelele edilitare, etc.);
- **L2** - subzona locuințelor colective înalte (P+3-6nivele), situate în ansambluri preponderent rezidențiale Hmax = 40m

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinte colective
- Locuinte colective cu comert si servicii la etajele inferioare
- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare



- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective cu parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter (și mezanin) nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- construcții noi pot fi inserate numai după detalierea reglementărilor pe baza de PUZ în cazul indicatorilor aprobati prin prezentul PUG
- la locuințe colective mai înalte de P+6 subsolul poate fi utilizat pentru parcare pe unul sau mai multe nivele

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentare publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;



- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAF. FORME, DIMENSIUNI)

- 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
- suprafața minimă a parcelei este de 700 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** în cazul strazilor de categoria I și II și **3,0 m** în cazul strazilor de categoria mică.
- clădirile se pot dispune la aliniamentul existent, în cazul în care acesta nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă în cazul în care noua clădire se cuplează la un calcan existent
- în cazul strazilor de categorie superioară, se va aplica retragerea din axul drumului dată de lege.
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcan vizibile.

- banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile cu spații comerciale se amplasează de regulă la aliniament
- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50 pentru străzi de categorie superioară

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap E (scheme)
- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa 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 fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- În ambele cazuri menționate, dacă pe parcelele adiacente sunt construcții, înălțimea dintre acestea și noua construcție va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri admitându-se decroșuri față de calcanele de maxim 4,0m situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 7,00 m;
- - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de



minim 10.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona functionale diferite.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0m**; distanța se poate reduce la 3,5m, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective decât ferestre ale dependintelor și ale casei scării

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct pentru locire;
- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct pentru locuire și un acces de serviciu pentru aprovizionarea comerțului și serviciilor;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul – prescripții generale
- 10% din numărul minim de parcaje se va asigura la sol și cu acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- locuințe colective înalte (P+6) situate în ansambluri preponderent rezidențiale eventual cu comerț-servicii la nivelele inferioare
- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- conform zonele marcate prin RLU



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+N) pe platforme organizate; se instituie colectarea selectivă a deșeurilor
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama 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 funcției și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “elegantă”;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 50% din suprafață
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu



respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1.80m** din care un soclu opac de **0.60 m.** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- gardurile de pe limitele ansamblurilor de locuințe se recomandă să nu depășească 1,50m, dublate de gard viu din arbori sau arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- locuințe colective înalte (P+6), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

1. POT maxim = 30 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- locuințe colective înalte (P+4), situate în ansambluri preponderent rezidențiale

- CUT maxim pentru înălțimi P+4 = **1,7 mp ADC /mp teren;**

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE - Zona este alcătuită din următoarele subzone:

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii; **deschiderea la strada minim 40,0m pentru transport cu tirul**

A1- subzona producție și depozitare

A2- subzona agrozootehnică/agricole

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+4 niveluri și înălțimea maximă de 28,0m (cu excepția accentelor utilajelor max 40,0m), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE



- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros;
- showroom
- moteluri
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- activități de cultivare a plantelor în regim intensiv în sere și solarii
- industrie mare și mică

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admit numai activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general
- amplasarea locuințelor individuale și colective, cu excepția celor de serviciu



- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de **40,00 metri.** Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- În cazul în care exista solicitari pentru avizarea construirii unei unitati industriale noi pe un teren cu suprafata cuprinsa între 1000mp si 3000mp, și un front minim la stradă de **20,00 metri,** acest lucru poate fi realizat numai dupa intocmirea unui PUZ in care se va demonstra ca sunt posibile circulatiile cu masinile de transport cu tonajul declarat de beneficiar sub 1t si deasemenea exista parcare suficiente pentru functiunea de baza si pentru clienti.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 metri** in cazul strazilor de categoria I si II si **3,0 m** in cazul strazilor de categoria mica.
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- retragerile laterale vor fi conforme cu RLU 2023 , cap E (scheme) si/sau prescriptiile tehnice.
- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **7.00 metri** pe una dintre limitele laterale si de limita posterioara pentru a permite o circulație perimetrala
- retragerea față de limitele laterale si limita posterioara pot fi diferite doar in cazul in care parcela trebuie sa permita circulație perimetrala. In aceasta situatie o limita laterala va fi la 7,0m; cealalta la 3,5m iar limita posterioara va fi de minim 15,0m pentru a asigura intoarcerea unui tir in incinta;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în



cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități functionale (trepidații, risc tehnologic);

În cazul locuințelor de serviciu se va asigura însoțirea acestora prin studii de însoțire, acestea stabilind distanțele față de limite dar nu mai puțin de 3,5m

- nu se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate în cazul zonelor functionale diferite
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale minim **3-6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi **capitolul – Parcaje** din cadrul **Prescripțiilor generale**.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ECHIPAMENTELOR TEHNICE

- **H_{max}=P+4, respectiv maxim 28,0m**

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **28,0** metri, cu excepția utilajelor care pot ajunge la 40,0m. În cazul în care este necesară o altă înălțime a utilajelor se va întocmi o documentație PUD;



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura epurarea apelor uzate industriale, în cazul asigurării de către primărie a racordului la rețeaua de canalizare comunaenească se va asigura epurare apelor uzate treapta chimică;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare pluvială, sau până la mărirea capacității rețelelor publice pluviale, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1 spațiu verde 20%

A2 spațiu verde 40%

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.20 m** cu un soclu opac de **0.60 m** iar spre limitele laterale și posterioare separarea se



recomanda a fi construite imprejuriri opace de maxim 2,50m.

- in cazul incintelor pentru depozitari de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejuririle vor fi opace, inclusiv spre strada

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

A1 POT = 60%,

A2 POT = 60%,

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

A1 CUTs = 6,6, CUTv = 20,

A2 CUTs = 3,5, CUTv = 10,

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și comunaenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri si parcuri protejate. Constructii P cu H max = 5m

Zona este alcătuita din următoarele subzone

V1 – paduri si padure parc situate in intravilan si extravilan

V2 - spatii verzi tip parcuri si scuaruri si spatii verzi pentru protectie si aliniament

V3- echipamente de sport, agrement si partii de ski;

V1 – PADURI SI PADURE PARC SITUATE IN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale pentru accesul la activitățile permise;
- drumuri de contur accidental carosabile pentru administrare parcului din care se asigură accesul direct in drumuri publice
- mobilier urban, amenajări pentru sport in aer liber, joc și odihnă;
- adăposturi tip pavilion, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- expozitii in aer liber, targuri populare la evenimente religioase
- trasee de biciclete cu caracter de agrement
- parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț sezonier, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- Parc de distracții cu echipamente mecanice montate pe platforme betonate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzic construcții lacustre
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- trasee de biciclete cu caracter sportiv

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii** mediului si apelo

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii** mediului si apelor



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

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii** mediului si apelo

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor
- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P niveluri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei in proportie de minim 85% din suprafata parcului.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de plante;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu



excepția segmentelor decorative cu caracter special

- se recomanda ca parcurile mai mari de 1,0ha sa aiba doar 20% din spatiu verde constituit in gradina de tip „amenajat” iar restul de tip „englez”

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri, vor fi dublate cu gard viu sau plantatii de aliniament;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Se ia in considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzand construcții P, platforme, circulații carosabile și pietonale,

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

- CUT maxim 0,05 mp. ADC/ mp./teren, sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii

- $V1=H = P$, regim construire IZ, POT = 0,3%, CUT = 0,03

V2 - SPATII VERZI TIP PARCURI, SCUARURI, PROTECTIE SI ALINIAMENT

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale pentru accesul la activitățile permise;
- drumuri de contur accidental carosabile pentru administrare parcului din care se asigură accesul direct in drumuri publice
- mobilier urban, amenajări pentru sport in aer liber, joc și odihnă;
- adăposturi tip pavilion, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- expozitii in aer liber, targuri populare la evenimente religioase
- trasee de biciclete cu caracter de agrement
- parcaje
- lucrari hidrotehnice de aparare a malului raului
- spatii verzi amenajate cu vegetatie cu inaltime mica si medie
- drum de halaj, alei
- debarcadere, anexe sanitare,



- mobilier urban
- LEA si stalpi de sustinere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garaje de barci
- Plantarea arborilor se va face la distante mai mari de 10m pentru a permite intretinerea lucrarilor hidrotehnice

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic locuinte lacustre;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Legii apelor si prescriptiilor tehnice specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii pentru garaje de barci

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul pe drumul de halaj este accidental carosabil numai pentru intretinerea lucrarilor hidrotehnice sau in caz de accidente sau forta majora declarata legal;
- accesul pe drumul de halaj pentru public este de tip pietonal.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- parter pentru garajele de barci si conform normelor tehnice pentru stalpi LEA si echipamente



hidrotehnice si alte retele de transport si exploatare produse petroliere si gaze

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu este cazul

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru arbori conform prescripțiilor tehnice de întreținere a lucrărilor hidrotehnice, restul spațiilor vor fi înierbate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 0,5% și 60% la partii,

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

- CUT maxim 0,05 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.D. avizat conform legii

$V_2 = H = P$, regim construire IZ, POT = 5%, CUT = 0,05

V3 - ECHIPAMENTE DE SPORT, AGREMENT ȘI PARTII DE SKI;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile (cu structura de rezistență clasică sau baloane gonflabile) și instalațiile specifice activității sportive conform proiectelor legal avizate

- spații verzi amenajate

- construcții pentru agrement, construcții și instalații pentru parcuri de distracții;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț

- alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, anexe sanitare, mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- cladiri administrative dar numai ale activitatilor sportive.
- cladiri pentru invatamant de specialitate;
- cladiri pentru invatamant de specialitate cuplate cu cele de arta (plastica, muzica, dans etc.);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice activități orice alte utilizari în afara celor de la articolele 1 si 2;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform recomandarilor legii mediului si apelo.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii mediului si apelor**

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

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii mediului si apelo**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- conform studiilor de specialitate **avizate conform recomandarilor legii mediului si apelo**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei accidentale carosabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția salilor de sport și a instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri



(H max = 10,0 m) sau inaltimea fizica a echipamentului

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomanda adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate si vecinatatlor construite

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile plantate vor reprezenta minim 50% din ansamblul incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioara a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m dublate cu gard viu;
- porțile de intrare vor fi la alinierea cladirilor pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta si pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 60%

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

- CUT maxim 1,20 mp. ADC/ mp.

V3=H = P+2, regim construire IZ, POT = 60%, CUT = 1,2, spatiu verde 30%



T - ZONA CIRCULATIILOR - Zona transporturilor include urmatoarele subzone:

T1 – zona transporturilor feroviare

T2 – zona transporturilor rutiere

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- statii de metrou
- platforme si peroane
- chioscuri de informare si vanzarea biletelor
- cladiri provizorii pentru administrarea transportului
- refugii acoperite pentru statii
- mobilier urban (cosuri de gunoi, banci, jardiniere, iluminat public local, etc)
- imprejmui
- echipamente de dirijarea circulatiei auto, pe cablu, CF

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- zone adiacente necesare activitatii principale in exploatare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.
- orice lucrari si constructii ce contravin normelor tehnice de exploatare a echipamentelor de transport.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE FORME, DIMENSIUNI)

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate

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



- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației,

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul-

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

- nu este cazul

T1 – zona transporturilor feroviare: $H = P+1$, regim construire IZ, conform prescripțiilor tehnice

T2 – zona transporturilor rutiere: $H = P$, regim construire IZ, conform prescripțiilor tehnice

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunei și asigură: cimitirele servirea cu



transport în comun, transport propriu, echipare edilitara și salubritate, sursele de apă potabilă și de asigurare a oglinzilor de apă, baraje și stavilare, canale de desecare și zonele lor de protecție. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice.

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală respectiv conductele majore de alimentare cu apă și canalizare, stații de epurare, posturi trafo și stații electrice, cimitire, un racord la rețeaua de gaze naturale;

G1- cimitire	H = P, regim construire IZ
G2- gospodării de apă, puturi și fronturi de captare pentru comună	H = P, regim construire IZ,
G3- stații electrice, poaturi trafo	H = P, regim construire IZ,
G4- Stații de gaze	H = P, regim construire IZ
G5- stație de epurare	H = P, regim construire IZ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate. Întreținerea spațiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru surse de apă (foraj) suprafața minimă a parcelei este de 200 mp. și un front la strada de minim 10 metri
- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri.



- pentru incintele tehnice suprafata minima a lotului va fi de 1500m cu deschiderea la strada de 40m
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectiva majoritatea cladirilor noi se afla în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 3.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri pe strazile de categoria I-a și a II-a și de minim 3.0 metri pe strazile de categoria a III-a.

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

- **retragerile laterale vor fi conforme cu** RLU 2023 cap E(scheme) si a prescriptiilor tehnice,
- distanța cladirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri,
- se interzice alipirea cladirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele cladirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

- distanța minima între clădiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la comișa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în cladirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației



publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor. din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura evacuarea apelor uzate epurate prin stația de epurare proprie amplasată pe proprietatea firmei și apoi evacuarea în canalul de desecare ce mărginește proprietatea.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității minim 20%
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un



arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

împrejuririle spre strada vor fi opace pe o porțiune de 60 cm de la sol, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 80%

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

- CUT maxim = 0,9 mp ADC / mp.teren

S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

Sunt cuprinse unitati militare, unitati de interventie in caz de urgenta, unitati de politie, depozite de materiale , echipamente si carburanti pentru unitati de armata, sri, sie etc.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții, instalații și amenajari pentru unitati cu caracter special:

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de siguranta nationala, unitati cu caracter special, întreținerea spațiilor plantate din interiorul lotului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor asigura zonele de protecție prevazute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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



SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 300 mp. și un front la strada de minim 15 metri, cu excepția echipamentelor tehnologice la care suprafața va fi cea indicată de proiectantul de specialitate.
- pentru incintele tehnice, suprafața minimă a lotului va fi de 1000m cu deschiderea la strada de minim 40m
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor noi se afla în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 3.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **6.0** metri pe strazile de categoria I-a și a II-a și de minim **3.0** metri pe strazile de categoria a III-a.

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

- **retragerile laterale vor fi conforme cu** RLU 2023 cap E (scheme) și/sau prescripții tehnice,
- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.0 metri,
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomot și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELUIAȘI LOT

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități



permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- se va asigura evacuarea apelor uzate epurate prin stația de epurare proprie amplasată pe proprietatea firmei și apoi evacuarea în canalul de desecare ce mărginește proprietatea.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității minim 20%



- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20 metri** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00 metri**, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- împrejuririle spre stradă vor fi opace pe o porțiune de 60 cm de la sol, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 80%

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

- CUT maxim = 0,8 mp ADC / mp.teren

TITLUL III CARACTERISTICI SPECIFICE PE ZONE, BILANTURI, IMPLEMENTARE, ALTE ELEMENTE SPECIFICE

A REZUMAT UTR-uri

A-CARACTERISTICE ZONE FUNCTIONALE

C - ZONA CENTRALA CA

CA1- zona centrală a comunei, cuprinzând majoritatea echipamentelor publice situate în centre de comună sau centre de cartier;

H = P+2, P+4, regim construire IZ,CU, IN; POT = 60%, CUT = 3,5, spațiu verde 20% birouri, sanatare,



25% cult, hoteluri, 30-50% locuinte; parcuri amenajate in afara carosabilului in spatii publice

C2 – zona unitatilor de invatamant;

H = P+1, P+4, regim construire IZ, POT = 40% (25%corpuri principale si 15%anexe), CUT = 2,8, spatiu verde 50%, norme obligatorii 20mp/elev si 22mp/copil prescolar; parcuri in interiorul lotului 5% din necesar, parcuri amenajate in afara carosabilului in spatii publice

M - ZONA MIXTA

M1 - zona de comert, servicii si echipamente publice compatibile cu locuirea

H = P+2, regim construire IZ, CU, IN, POT = 70%, CUT = 3,5, spatiu verde 20%-30%

M1c - zona de comert, servicii si echipamente publice compatibile cu locuirea situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora.

H = P+2, regim construire IZ, CU, IN, POT = 30%, CUT = 2,1, spatiu verde 40%

M2 - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare;

H = P+4, regim construire IZ, POT = 50%, CUT = 5,5, spatiu verde 20%

M2c - Zona de comert, servicii adresate industriei, depozitare situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

H = P+3, regim construire IZ, POT = 50%, CUT = 5,5 spatiu verde 40%

L - ZONA LOCUINTELOR

L1 - subzona locuintelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri;

H = P+2+M, regim construire IZ,CU, POT = 35%, CUT = 1,4, spatiu verde 30%-40%

L1c - subzona locuintelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate pe siturile arheologice si in zona de protectie a acestora;

H = P+2+M, regim construire IZ,CU, POT = 30%, CUT = 1,05, spatiu verde 30%-40%

LN2 – locuinte colective înalte (max. P +4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale

H = P+3 - P+4, regim construire IZ, POT = 30%, CUT = 2,1, spatiu verde 30%

A - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

A1- subzona productie si depozitare;

H = P+4, regim construire IZ, POT = 60%, CUTs = 6,6, CUTv = 10, spatiu verde 20%

A2- subzona productiei agrozootehnice (stane)

H = P, regim construire IZ, POT = 60%, CUT = 0,6, spatiu verde 40%

V – ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT



V1 – paduri si padure parc situate in intravilan si extravilan

H = P, regim construire IZ, POT = 0,3%, CUT = 0,03

V2 - spatii verzi tip parcuri si scuaruri si spatii verzi pentru protectie si aliniament

H = P, regim construire IZ, POT = 5%, CUT = 0,05

V3- echipamente de sport, agrement si partii de ski;

H = P+2, regim construire IZ, POT = 60%, CUT = 1,2, spatiu verde 30%

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 – zona transporturilor feroviare

H = P+1, regim construire IZ, conform prescriptiilor tehnice

T2 – zona transporturilor rutiere

H = P, regim construire IZ, conform prescriptiilor tehnice

G - ZONA DE GOSPODARIE comunală

G1- cimitire

H = P, regim construire IZ,

G2- gospodarii de apa, puturi si fronturi de captare pentru comuna;

H = P, regim construire IZ,

G3- statii electrice, posturi trafo;

H = P, regim construire IZ,

G4- Statii de gaze;

H = P, regim construire IZ,

G5- statii de epurare;

H = P, regim construire IZ,

S – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

S - Sunt cuprinse unitati militare, unitati de interventie in caz de urgenta, unitati de politie, SRI, etc.

H = P+n, regim construire IZ,

Ex – ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

- paduri
- terenuri arabile
- parcuri fotovoltaice

Pentru functiunile L1 si L1c acoperisurile vor avea maxim 8 ape(pante) /cladire. Celelalte functiuni



vor avea acoperisurile in terasa, iar daca se doreste acoperis cu sarpanta acesta va respecta urmatoarea regula 4 ape maximum pentru corpul constructiei la care se adauga maxim 2 ape pentru fiecare intrare ce se doreste a fi marcata. La zonele centrale (CB), zonele speciale (S), zona de gospodarie comuna (G), transporturi (T) si zonele mixte de agrement (M3) nu s-a facut diferenta intre zona amplasata in sit arheologic, in zona de protectie a siturilor si monumentelor sau in afara lor intrucat spatiul verde in aceste zone va depasi minim 40%.

Conform normei de spatiu verde de 26,0mp/locuitor si prognoza de dezvoltare a populatiei a comunei de la 4846 locuitori in anul 2019 pana la circa 5400 locuitori in anul 2030 rezulta un necesar de spatii verzi de circa 14,0 ha.

Suprafata teritoriului administrativ este de 4196 ha (conform legii nr 2 privind impartirea teritoriului administrativ al Republicii Socialiste Romania din anul 1968), suprafata a fost actualizata in momentul finalizarii granituirii intre UAT-uri.

Pentru functiunile L1 si L1c acoperisurile vor avea maxim 8 ape(pante) /cladire. Celelalte functiuni vor avea acoperisurile in terasa, iar daca se doreste acoperis cu sarpanta acesta va respecta urmatoarea regula 4 ape maximum pentru corpul constructiei la care se adauga maxim 2 ape pentru fiecare intrare ce se doreste a fi marcata.

La zonele centrale (CB), zonele speciale (S), zona de gospodarie comuna (G), transporturi (T) si zonele mixte de agrement (M3) nu s-a facut diferenta intre zona amplasata in sit arheologic, in zona de protectie a siturilor si monumentelor sau in afara lor, intrucat spatiul verde in aceste zone va depasi minim 40%.

C CARACTERISTICELE CULORILOR PE CARTIERE (zone)

Pentru individualizarea diferitelor zone rezidentiale si centrale din comuna si pentru asigurarea unui caracter unitar in cadrul fiecarui cartier, pentru a indeparta tentatia violentei vizuale se instituie prezentul cod de culori. Pentru zonele predominant industriale si mixte adresate industriei toate culorile vor fi „reci” respectiv gri inchis, albastru inchis, grenă si încadrăminte alb, gri deschis si negru. Pentru fiecare zona rezidentiala se stabileste culoarea dominanta. Culoarea dominanta se va utiliza pentru intreaga constructie, dupa cum urmeaza:

- Culoarea de baza: A



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

- Pereti: A
- Invelitoare: A+5
- Ancadramente: alb
- Tamplarie: A+5
- Gard: A+3 cu ancadramente alb sau negru

Se admit pete de culoare in culoarea de baza sau o culoare complementara de maxim 10% din suprafata totala a zidurilor. Se admite utilizarea integrala a albului pentru pereti si a griului pentru invelitori, indiferent de zona.

Note/observatii:

1. Culorile de bază pot fi folosite și pentru culori de accente.
2. Paleta de culoare descrie codurile de culoare NCS (Natural Color System), care este standardul internațional de culoare folosit în producerea vopselelor.

D REGLEMENTARI PE TERMEN LUNG

TITLUL I REGLEMENTARI PENTRU ZONE CE NU POT FI SCHIMBATE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

Circulatii rutiere de viteza respectiv Autostrazi, ocolitoare, DN, DJ si au restrictii de amplasare a constructiilor astfel:

in extravilan:

Autostrazi	50,0m de la carosabil
DN	30,0m din axul drumului

in intravilan:

Autostrazi	50,0m de la carosabil
DN	22,0m din axul drumului
DJ,DC	21,0m din axul drumului

Circulatii feroviare linii ferate publice 20,0m in care nu se pot amplasa decat



echipamente feroviare pentru circulatii si dirijarea traficului respectiv: sine de cale ferata, ace de schimbarea macazului, elemente de semnalizare, bariere, cabine de observatie si control a traficului, etc.

- linii ferate publice 100,0m in care se pot amplasa functiuni urbanistice conditionate de avizul CFR deoarece elementele constructive (colorit, stralucire) trebuie sa nu impiedice conductorul in timpul mersului

Rețele edilitare majore pentru teritoriul national si regional:

produse petroliere 20,0m,

electrice de medie si inalta tensiune

LEA de 400KV 37,5m,

LEA de 220KV 27,5m

LEA de 110KV 17,5m

LEA de 20KV 6,0m

Prin studii de coexistenta se poate reduce latimea zonei de protectie severa la 14,0m deoarece aceasta este zona necesara de interventie in caz de reabilitare a retelei. Lumina firului este de minim 9,0m la teren in extravilan si 18,0m la traversarea peste ape de suprafata.

gaze de medie si inalta presiune,

pentru SRM 200,0m,

pentru retea de gaze de inalta 20,0m

retea de medie presiune 14,0m

retea de joasa presiune 3,0m

fibra optica, 6,0m

canale de desecare:

pentru canale principale 3,0m

pentru canale secundare 2,0m

Lucrari hidrotehnice si de imbunatatiri funciare pentru apararea teritoriului impotriva inundatiilor si a eroziunii solului.

Cota coronamentului barajului amonte pentru acumulari,

pentru parauri (bazine de ordiunul 3) 5,0m,

pentru rauri (bazine de ordinul 2) 10,0m



pentru rauri (bazin de ordinul 1) 15,0m
pentu biefuri cota rezultata in urma lucrarilor hidrotehnice (uzual cota
coronamentului barajului)

Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ:

alimentari cu apa,

la aductiuni 12,0m cu conditiile urmatoare: apele de siroire si cele
subterane nu trebuie sa curga perpendicular pe reseaua de aductiune a apei potabile,

la retele comunale 3,0m. Scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate
trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de alimentare cu apa.

surse de alimentare cu apa (foraje si fronturi de captare)

perimetru de restrictie severa foraj individual 5,0m

perimetru de restrictie severa front de foraje noi 50,0m

perimetru de restrictie severa front de foraje vechi conform studiului hidrogeologic,

rezervoare de stocare a apei 28,0m.

Canalizare

canalizari importante 6,0m cu conditia ca scurgerea eforturilor din
fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de canalizare.

canalizari secundare 2,0m

electrice de joasa tensiune, 2,0m

curenti slabi (LES) 2,0m

gaze de joasa presiune, 2,0m

telefonie 2,0m

Echipamente necesare retelelor edilitare si razele zonelor de protectie de amplasare:

Gospodarii de apa 28,0m,

statii de pompare 5,0m

statii de epurare 300,0m,

statii de gaze 14,0m,

posturi electrice 10,0m,

stavilare 5,0m,

baraje 10,0m de la talpa barajului si 2,0m sub suprafata de



refulare a apei, pe baraje nu pot fi amplasate drumuri publice si retele edilitare
echipamente pentru fibra optica 10,0m

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de pastrare a integritatii retelei si echipamentului, prima este neconstruibila si are caracter de restrictie severa si nu poate fi modificata cu documentatii de urbanism. Adoua zona este cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie.

Retelele care au doua tipuri de zone de restrictie (severa si de protectie) sunt:

circulatiile feroviare,

transgaz,

produse petroliere

lacurile de acumulare

Se constituie in zone de protectie pentru elemente statii radio (piloni)

Hpilon = R de protectie

5.2 Se constituie in zone de protectie pentru elemente de relief, de vegetatie si habitate ale pasarilor si animalelor instituite in suprafete cuprinse intre limita fizica a elementului sau a suprafetei de desfasurare pana la distanta prescrisa de legile in vigoare si a studiilor de specialitate.

Pentru masive de vegetatie Ministerul Mediului recomanda o distanta minima de la padure pana la orice constructie de 15m, si de asemenea neutilizarea drumurilor de contur a padurilor ca drumuri din reseaua de strazi a localitatilor.

Pentru functiuni urbanistice incompatibile Ministerul Mediului recomanda o distanta minima de 15m ce o va suporta cel ce vine la autorizare al doilea dupa constituirea caracterului zonei, Zona cu latimea de 15,0m este pe toate laturile proprietatii si plantatia este obligatoriu de facut.

Protectia apelor de suprafata au regim tehnic pentru exploatare, pentru lucrari de gospodarire a apelor si accesul populatiei la malul apelor astfel drumurile de halaj nu sunt drumuri publice. Drumurile de pe diguri nu sunt drumuri publice.

Protectia apelor subterane au regim tehnic pentru exploatare si zone de protectie severa si restrictie pentru sursele subterane de apa. Restrictia severa este diferentiata pentru surse independente de apa si pentru fronturi de captare.



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciú Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

Protectia padurilor sau a ariilor avifaunistice, ce au regim tehnic pentru asigurarea existentei elementului de vegetatie sau de fauna, intretinerea, inmultirea si monitorizarea acestora se face conform studiilor de specialitate. Nici o arie avifaunistica nu poate fi modificata prin documentatii de urbanism, dar in interiorul ariilor SCI si SPA se pot amplasa functii urbanistice de tipul recuperare medicala si tabere sezoniere pentru copii.

5.3. Se constituie zone de protectie pentru elemente antropice de tipul pasunilor. Pentru aceste suprafete se constituie zone ce nu pot fi introduse in intravilan, iar pe aceste suprafete nu se pot construi nici un fel de edificii indiferent de functiunea urbanistica (nici macar odai in extravilan). Aceste terenuri sunt cele declarate prin L.165/2013 pasuni raportate Uniunii Europene cu acest statut. La construirea zonelor urbanistice pentru care este necesar PUZ, 5% din suprafata reglementata va avea functiunea de spatiu verde public, de tip: gradina, scuar sau teren de sport inierbat. Aceste suprafete de teren nu pot fi schimbate in alte functiuni urbanistice dupa intrarea in proprietatea primariei si se vor inscrie in „Registrul spatiilor verzi”

E SCHEME DE RELOTIZARE, SCHEME DE AMPLASARE PE LOT SI SECTIUNI DE DRUMURI



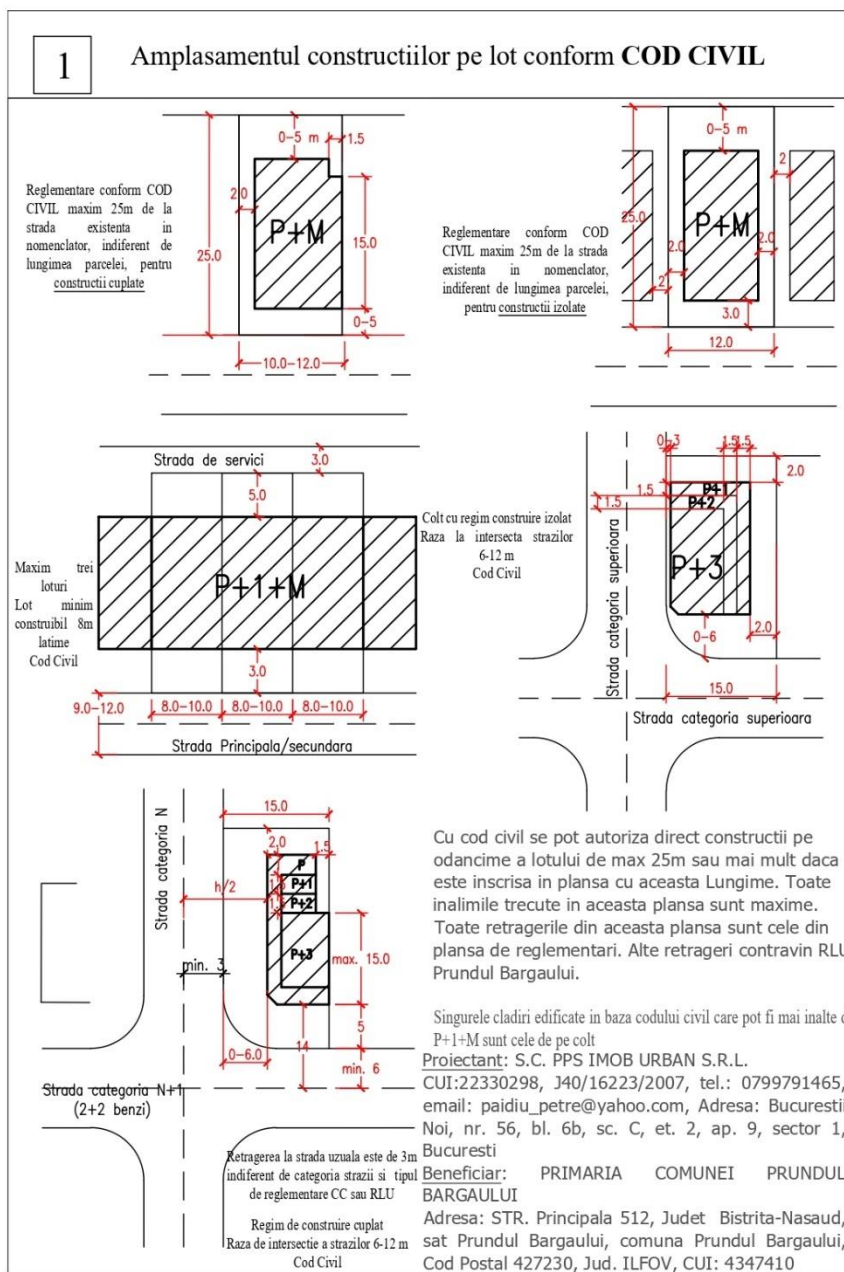
S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

SCHEME DE AMPLASARE A LOCUINTEI PE LOT IN BAZA CODULUI CIVIL SI IN BAZA RLU





S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciu Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

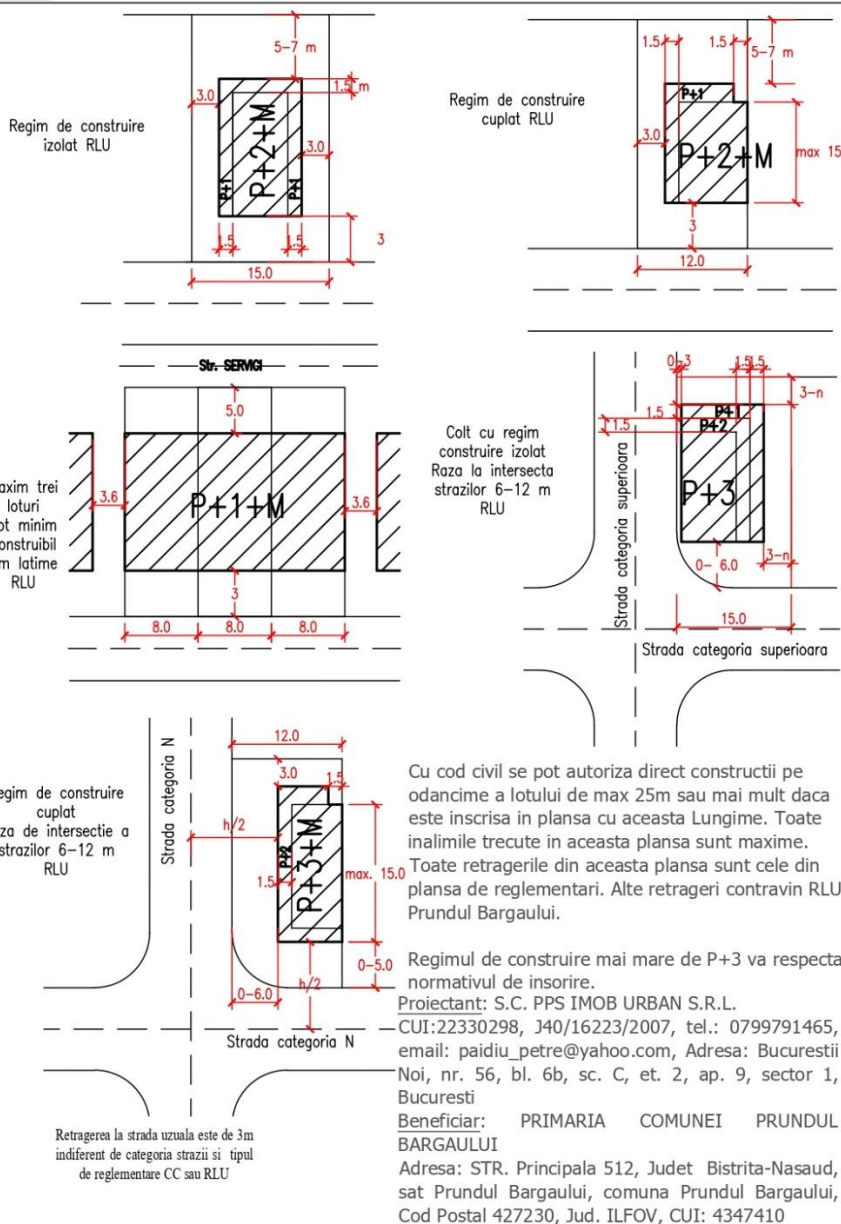
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

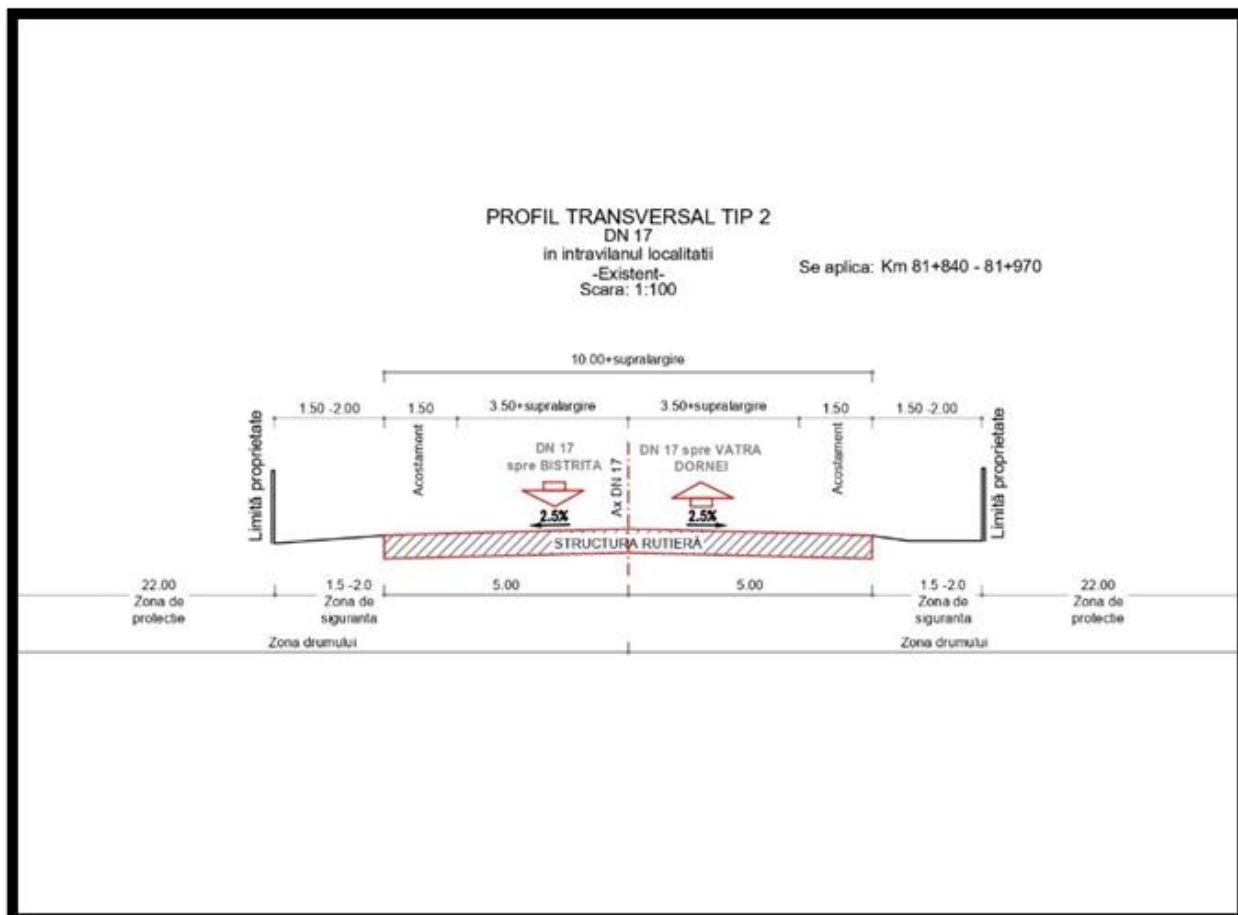
2

Amplasamentul constructiilor pe lot conform RLU





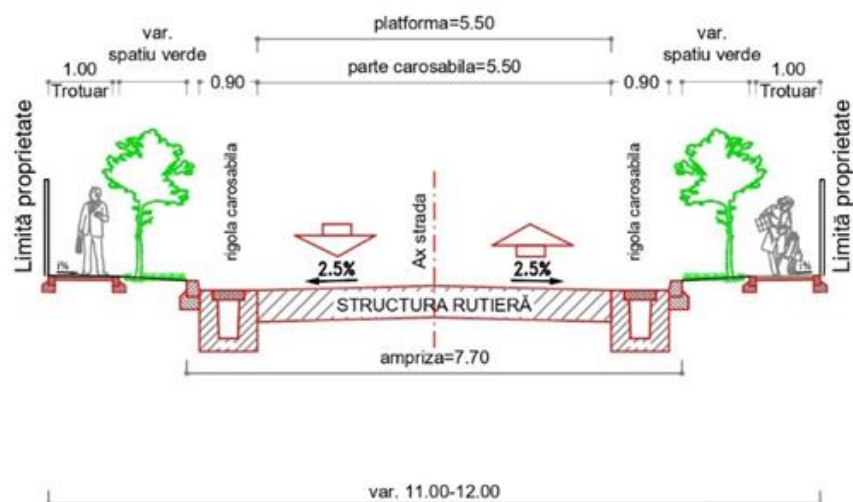
SECTUNI DE DRUMURI PE CATEGORII





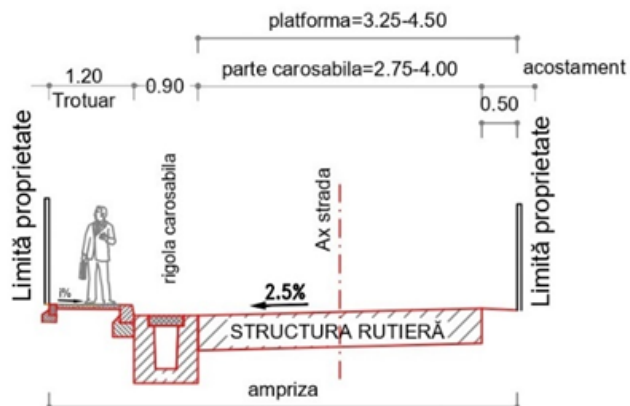
PROFIL TRANSVERSAL TIP 3b

Se va aplica pe strazile principale (drumuri vicinale cu 2 benzi de circulatie)
Scara: 1:100



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4a

Se va aplica pe strazile secundare (drumuri vicinale cu o singura banda de circulatie)
Scara: 1:100





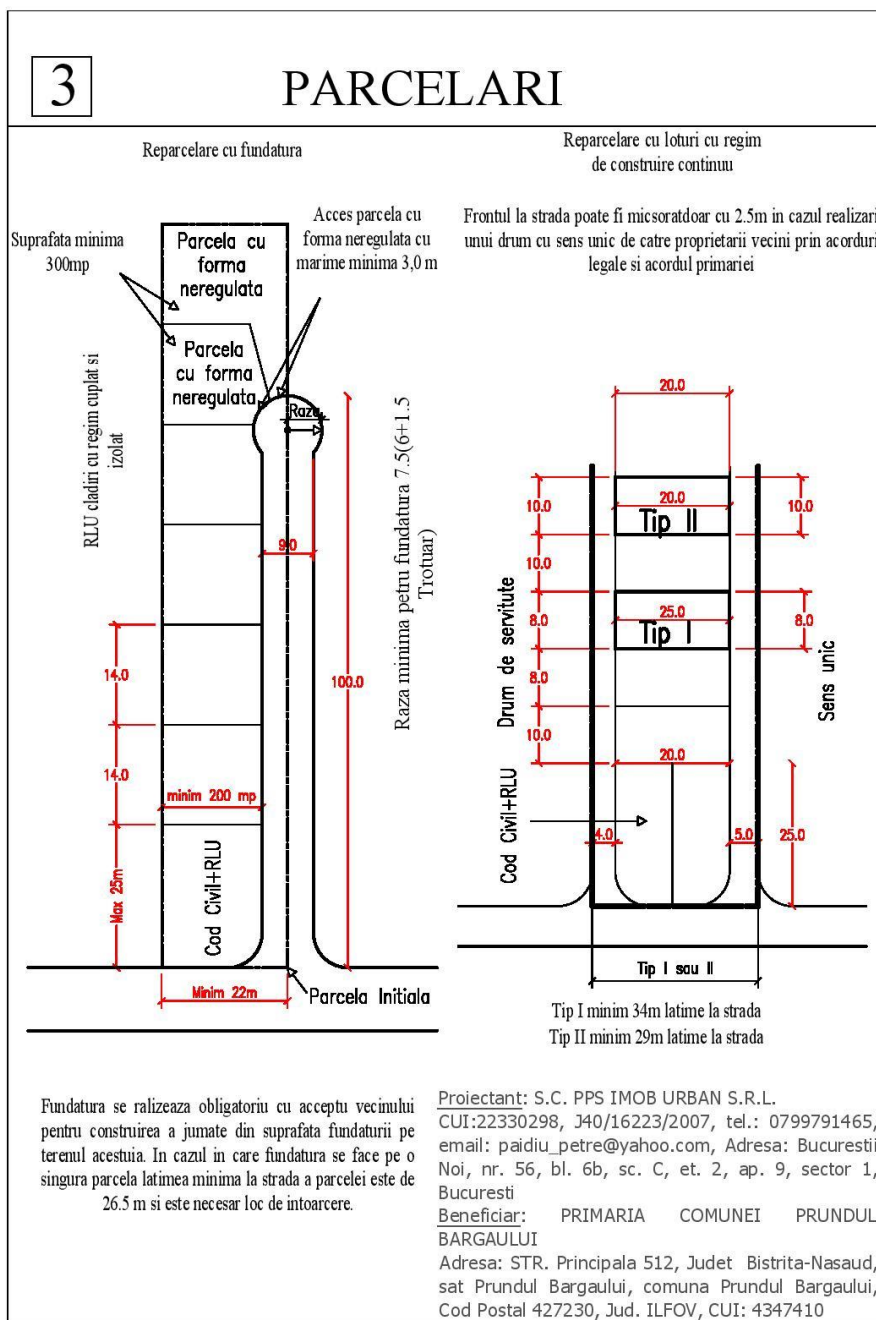
S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciu Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092

Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

SCHEME DE RELOTIZARE

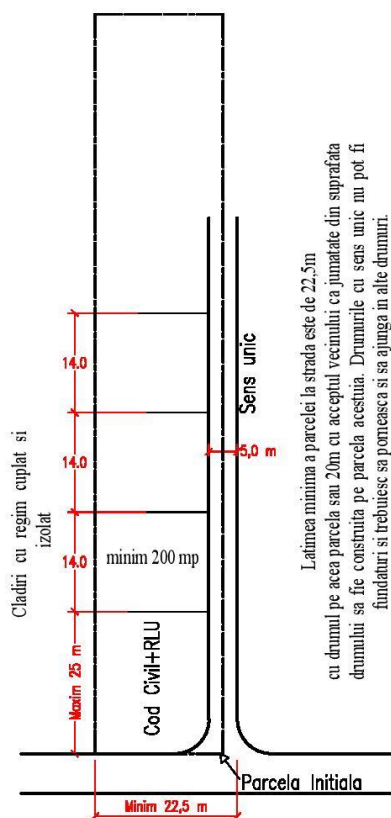




4

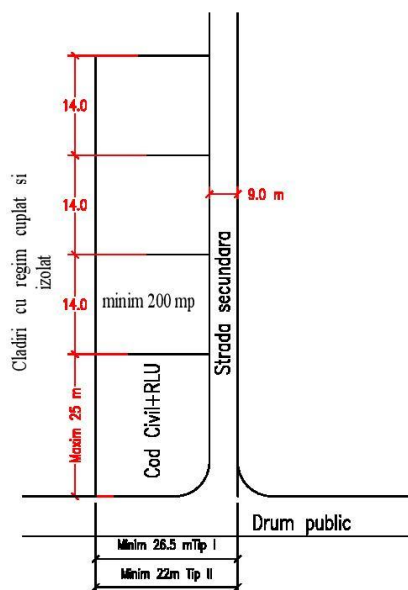
PARCELARI

Reparcelare cu drum pe doua
proprietati vecine



Latimea minima a parcelei la strada este de 22,5m
cu drumul pe acea parcela sau 20m cu acceptul vecinului ca jumatate din suprafata
drumului sa fie construita pe parcela acestuia. Drumurile cu sens unic nu pot fi
fundaturi si trebuiesc sa pomeasca si sa ajunga in alte drumuri.

Reparcelare cu drum numai pe
proprietatea pe care se face
reparcelarea



Tip I minim cu strada pe teren propriu

Tip II minim cu strada realizata de doi proprietari vecini

Proiectant: S.C. PPS IMOB URBAN S.R.L.
CUI:22330298, J40/16223/2007, tel.: 0799791465,
email: paidiu_petre@yahoo.com, Adresa: Bucurestii
Noi, nr. 56, bl. 6b, sc. C, et. 2, ap. 9, sector 1,
Bucuresti
Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI PRUNDUL
BARGAULUI
Adresa: STR. Principala 512, Judet Bistrita-Nasaud,
sat Prundul Bargaului, comuna Prundul Bargaului,
Cod Postal 427230, Jud. ILFOV, CUI: 4347410



ANEXA 1: DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

AMPRIZA DRUMULUI este 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.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care nu produc dezagremente = clădiri de mici dimensiuni și având de regulă un singur nivel suprateran, sau amenajări realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru:

- gararea a 1-2 mașini
- depozitare casnică (magazii, soproane)
- bucatarii de vara, o agrement: umbrare, pergole, chioșcuri, sere de agrement, piscine și alte asemenea
- adăpostul animalelor de paza și companie, numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament anexele pentru maxim 5 animale de companie se încadrează în categoria anexelor care nu produc dezagremente; adăposturile pentru un număr mai mare de animale se consideră a se încadra în categoria anexelor ce produc dezagremente și se vor putea amplasa la minim 10,0 m de locuințe

ANEXE ALE LOCUINȚELOR care produc dezagremente = anexa pentru creșterea animalelor cu valoare zootehnică, platforme de dejecții, instalații de compostare și alte asemenea anexa care pot produce dezagremente prin degajarea de mirosuri și alte noxe: adăposturi pentru animale de producție și anexa de depozitare a produselor agricole (pătul, fânar, șură etc) care prezintă pericol de incendiu și



atrag daunători; amplasarea adăposturilor pentru animale cu valoare zootehnică și anexele pentru depozitarea/compostarea dejecțiilor se face la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente; anexele de depozitare a furajelor și produselor agricole se recomandă a se amplasa la minim 10,0 m de locuințele de pe parcelele adiacente în scopul reducerii riscului de propagare a incendiilor

NUMĂRUL MAXIM DE ANIMALE cu valoare zootehnică și zonele din localitate în care este permisă deținerea acestora se stabilesc de către consiliul local prin hotărâre, fără a depăși numărul maxim admis potrivit art.15 alin. (1)-(2) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat cu OMS 119/2014; până la emiterea unei astfel de hotărâri, prin prezentul regulament se admite deținerea unui număr de animale cu valoare zootehnică care să nu depășească 5 unități vită mare

INDICATORI 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 inclusă în unitatea teritorială de referință. 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;
- **CUT volumetric:** raportul dintre volumul clădirii și suprafața parcelei; se exprima în mc/mp. Util pentru zone în care suprafața nivelului curent depășește semnificativ înălțimea unui etaj conventional (exemplu: zone de hale)
- **procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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.
- **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
 - o 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;

- o dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces comun (scara). Insertia locuințelor colective mici este conditionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE: locuințe cu regim de înălțime maxim P+2 (de regulă P+1), ce cuprind în același corp de clădire între patru și șase unități locative complete (apartamente) cu accese (scari) individuale. Apartamentele locuințelor semicollective pot beneficia, după caz, și de lot propriu. Insertia locuințelor semicollective este conditionată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

MANSARDA (prescurtat: M) – Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel

REGULA CALCANULUI: reglementare urbanistică generală care urmărește evitarea calcanelor vizibile dinspre spațiul public; regula se adresează construcțiilor din aceeași categorii: se cuplează între ele construcții principale sau anexe între ele, nu este obligatorie și nu se recomandă cuplarea construcțiilor principale cu anexe.

Consecințele acestei reguli:

- Sunt cu desăvârșire interzise construcțiile cu calcan spre stradă;
- Calcanul existent dictează amplasarea construcțiilor noi (la amplasarea construcțiilor noi este obligatorie acoperirea calcanelor existente vizibile din circulațiile publice și este recomandată acoperirea calcanelor care nu participă la imaginea stradală); la modul general se consideră vizibile din circulațiile publice calcanele incluse în banda de construibilitate.

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,



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



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 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar

ZONĂ 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

Sef proiect: **Arh. Paidiu Marcela Antoaneta**

Elaborator: **Urb. Ceaciru Teodora Paula**

Elaborator: **Urb. Paidiu Petre Sebastian**



ANEXA 2: - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri	
Naționale	52 m
Județene	50 m
comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc 15 m;
- față de marginea drumului carosabil 8 m.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la TRANSGAZ -



secția de exploatare a conductelor magistrale de gaze naturale.

TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale – 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Instituirea zonei de protectie s-a realizat prin studiu istoric delimitata pe plansa de Reglementari urbanistice – zonificare .

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari, pentru demolari de constructii parazitare) sunt necesare avize in plus de la institutiile abilitate din teritoriu

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

conform Ordinului nr. 1192014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Zone de protectie conform Ordinul 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.

1.	Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
2.	Ferme de cabaline, peste 20 de capete:	.. 100 m
3.	Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete:	... 50 m
4.	Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	.. 100 m
5.	Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete:	.. 200 m
6.	Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:	.. 500 m
7.	Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	... 50 m
8.	Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete:	.. 200 m
9.	Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete:	.. 500 m
10.	Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale:	.. 1.000 m
11.	Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	.. 100 m
12.	Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete:	.. 200 m
13.	Ferme de porci, până la 50 de capete:	.. 100 m
14.	Ferme de porci, între 51-100 de capete:	.. 200 m
15.	Ferme de porci, între 101-1.000 de capete:	.. 500 m
16.	Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	.. 1.000 m
17.	Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	.. 1.500 m
18.	Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:	.. 100 m
19.	Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:	.. 200 m
20.	Ferme și crescătorii de struți:	.. 500 m
21.	Ferme și crescătorii de melci:	... 50 m
22.	Spitale veterinare:	... 30 m
23.	Grajduri de izolare și carantină pentru animale:	.. 100 m
24.	Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:	.. 100 m



25.	Abatoare	.. 500 m
26.	Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:	200 m
27.	Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:	50 m
28.	Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunaenesti:	.. 500 m
29.	Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine:	. 1.000 m
30.	Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:	. 1.000 m
31.	Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone	.. 100 m
32.	Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	.. 200 m
33.	Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite:	.. 150 m
34.	Stații de epurare de tip modular (containerizate):	... 50 m
35.	Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise:	300 m
36.	Paturi de uscare a nămolurilor:	.. 300 m
37.	Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	.. 500 m
38.	Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	. 1.000 m
39.	Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	.. 500 m
40.	Crematorii umane:	. 1.000 m
41.	Autobazele serviciilor de salubritate:	.. 200 m
42.	Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	.. 500 m
43.	Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	... 50 m
44.	Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	... 50 m
45.	Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne:	.. 100 m
46.	Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	. 1.000 m
47.	Parcuri eoliene:	. 1.000 m
48.	Cimitire și incineratoare animale de companie:	.. 200 m
	Rampe de transfer deșeuri	.. 200 m.



CONDIȚII DE ÎNSORIRE

Conform Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe – anexa 3.4. (D)

Anexa 3.4.(D).1. Asigurarea condițiilor de însorire

3.4.(D).1.1. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de:

- cel puțin 2 ore

3.4.(D).1.2. Unghiul de incidență în plan vertical al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie:

- min. 6°

3.4.(D).1.3. Unghiul de incidență în plan orizontal al razelor solare directe, în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie:

- min. 20°

3.4.(D).1.4. Evitarea fenomenului de orbire se va asigura:

- prin orientarea corectă a încăperilor,
- prin ecranarea suprafețelor vitrate (în cazul clădirilor aflate în zone geografice cu grad mare de însorire, sau a clădirilor cu încăperi necorespunzător orientate).

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	Peste 500
Lățimea zonei de protecție	15	30	50

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	Peste 1000
Lățimea zonei de protecție	5	10	15

Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciului Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



Nr. certificat : 2502
ISO 9001:2015

Volumul brut al lacului de acumulare (mil mc.)	0,1-1	1,1-50	Peste 50
Lățimea zonei de protecție	5	10	15

Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2,5	2,6-5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
Canal cu debit instalat până la 10mc/s	1	2	3
Canal cu debit instalat de la 10mc/s până la 50mc/s	2	3	4
Canal cu debit instalat peste 50mc/s	3	4	5

Baraje și lucrări anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5 - 15	16 - 50	Peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
Lucrări anexe la baraje	5	10	20
Instalații de determinare automata a calității apei	- 2m în jurul construcțiilor hidrometrice și instalațiilor acestora - Borne de microtriangulație, foraje de 1m în jurul		



S.C. Dani Building S.R.L.
Str. Peciul Nou, Nr. 55, Et. 1,
Sector 5, Bucuresti
Tel. 0766482092
Adresa e-mail: office@danibuilding.ro



	drenajului, aparate de măsurare a debitelor acesteia
--	---

NOTĂ: Zonele de protecție se masoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ ALE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE

Cf. Ordin nr.4/2007 al ANRDE

Linie Electrica Aeriana (LEA)	Lățimea zonei de protecție și siguranță
1-110 kV	24m
110 kV	37m
220 kV	55m
400 kV	75m
750 kV	81m

ANEXA 3: - EXTRAS DIN HG NR. 1076 DIN 8 IULIE 2004 (ANEXA NR. 1) **PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE** **MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME**

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la: a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste



amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrare consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor).

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

b) natura cumulativa a efectelor;

c) natura transfrontiera a efectelor;

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului in mod intensiv;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Sef proiect: Arh. Paidiu Marcela Antoaneta

Elaborator: Urb. Ceaciru Teodora Paula

Elaborator: Urb. Paidiu Petre Sebastian