

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.U.I. RO41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

PROIECT NR. 11 / 2025

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI
SĂNDULENI
VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AMPLASAMENT:

COMUNA SĂNDULENI , JUDEȚUL BACĂU

BENEFICIAR:

COMUNA SĂNDULENI

FAZA:

P.U.G.

S.C. C.C. URBAN DECOR S.R.L.

B-dul Unirii, nr. 13, Bacău

C.I.F. 41238582, J4/1124/2019

tel. 0741002492, catherin_arh@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SĂNDULENI

CUPRINS

CAP I PRINCIPII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării RLU
- 1.3 Domeniul de aplicare
- 1.4 Condiții de aplicare
- 1.5 Derogări de la prezentul regulament
- 1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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

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

- 2.1.1 – Terenuri agricole din extravilan - Art. nr.3 R.G.U.
- 2.1.2 – Terenuri agricole din intravilan - Art. nr.4 R.G.U.
- 2.1.3 – Suprafețe împădurite - Art. nr.5 R.G.U.
- 2.1.4 – Resursele subsolului - Art. nr.6 R.G.U.
- 2.1.5 – Resurse de apă și platforme meteorologice - Art. nr.7 R.G.U.
- 2.1.6 – Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate - Art. nr.8 R.G.U.
- 2.1.7 – Zone construite protejate - Art. nr.9 R.G.U.
- 2.1.8 - Salubritate

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 2.2.1 – Expunerea la riscuri naturale - Art. nr.10 R.G.U.
- 2.2.2 - Expunerea la riscuri tehnologice - Art. nr.11 R.G.U.
- 2.2.3 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice - Art. nr.12 R.G.U.
- 2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare - Art. nr.13 R.G.U.
- 2.2.5 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor - Art. nr.14 R.G.U.
- 2.2.6 - Procentul de ocupare a terenului - Art. nr.15 R.G.U.
- 2.2.7 - Lucrări de utilitate publică - Art. nr.16 R.G.U.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 3.1.1 – Orientarea față de punctele cardinale - Art. nr.17 R.G.U.
- 3.1.2 – Amplasarea față de drumuri publice - Art. nr.18 R.G.U.
- 3.1.3 – Amplasarea față de aliniament - Art. nr.23 R.G.U.
- 3.1.4 – Amplasarea în teritoriul parcelei- Art. nr.24 R.G.U.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 3.2.1 – Accese carosabile - Art. nr.25 R.G.U.
- 3.2.2 – Accese pietonale - Art. nr.26 R.G.U.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 3.3.1 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - Art. nr.27 R.G.U.
- 3.3.2 – Realizarea de rețele edilitare - Art. nr.28 R.G.U.
- 3.3.3 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - Art. nr.29 R.G.U.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

- 3.4.1 – Parcelarea - Art. nr.30 R.G.U.
- 3.4.2 – Înălțimea construcțiilor - Art. nr.31 R.G.U.
- 3.4.3 – Aspectul exterior al construcțiilor - Art. nr.32 R.G.U.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

- 3.5.1 – Parcaje - Art. nr.33 R.G.U.
- 3.5.2 – Spații verzi și plantate - Art. Nr.3.4 R.G.U.
- 3.5.3 – Împrejmuiri - Art. nr.35 R.G.U.

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4.1 Destinația terenurilor și a construcțiilor

4.2 Zonificarea funcțională. Zone și subzone funcționale

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

5.1. Zona centrală localitatea Sănduleni

5.2 Zona de locuințe

5.3 Zona pentru instituții publice și servicii

5.4 Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

5.5 Zonă de gospodărie comună

5.6 Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare

5.7 Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

5.8 Zonă unități agricole

5.9 Zona terenurilor cu destinație specială

5.10 Zonă terenuri libere în intravilan

5.11 Zonă industrie depozitare

5.12 Zonă mixtă M1 instituții și servicii/industrie/depozitare

5.13 Zonă mixtă M2 locuințe și instituții și servicii

5.14 Zonă mixtă M3 locuințe individuale și colective și sport

5.15 Zonă mixtă M4 instituții și servicii și sport, agrement propusă

5.16 Zona de protecție a monumentului istoric "Conacul secară" - ZPMI01

5.16.1 Zone construite protejate – ZCP01..ZCP07

5.17 Zona cu valori de patrimoniu neclasat - ZVPN

5.18 Zone cu intervenții restricționate/Peisaje ce necesită protejare - ZIP

5.19 Zone cu restricții controlate/Peisaje ce necesită gestionare - ZIC

5.20 Zone cu restricții direcționate/Peisaje ce necesită amenajare – ZID

5.21 Reglementări privind intervențiile asupra domeniului public

CAP. VI PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

6.1 Terenuri agricole

6.2 Terenuri forestiere

6.3 Terenuri aflate permanent sub ape

6.4 Terenuri ocupate cu căi de comunicație

6.5 Terenuri neproductive

6.6. Zona de protecție sit "Dealul Strâmba"

6.7. Zone istorice de referință

CAP. VII UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I PRINCIPII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

”(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

(3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.”

Regulamentul local de urbanism conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul comunei, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor

1.2 Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se sprijină pe o vastă bază legală formată din:

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

Dintre acestea menționăm:

- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism GM 007-2000 aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991, Republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001, Republicată, privind protejarea monumentelor istorice
- H.G.R. nr. 525/1996, Republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991, Republicată, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 215/2001, Republicată, Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului României nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994, Republicată, privind exproprierea pe cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, Republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996, Republicată, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 138/2004, Republicată, Legea îmbunătățirilor funciare, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 114/1996, Republicată, Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 36/1996, privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, cu modificările și completările ulterioare
 - Hotărârea Guvernului României nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică- cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 182/2000, Republicată, privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 46/2008, Republicată, Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24/2007, Republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Bacău.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Bacău .

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei localități.

1.3 Domeniul de aplicare

”(1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, atât în intravilan, cât și în extravilan.

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

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Sănduleni.

Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE – UNITĂȚI ȘI MACROUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, va fi marcat pe teren prin borne, coform Legii cadastrului. Zonificarea funcțională a satelor componente este reprezentată grafic în planșa de Reglementări urbanistice zonificare și

Macrounități teritoriale de referință iar împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei de U.T.R.-uri care este parte integrantă din regulamentul.

1.4 Condiții de aplicare

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

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

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.

1.5 Derogări de la prezentul regulament

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală .

Conform Art. 32. din legea 350/2001 actualizată - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
 - de primarul localității;
 - de primarul general al municipiului București;
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ - teritoriale;
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) În lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

- a) prin Planul urbanistic zonal 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;
- b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

(6) După aprobarea Planului urbanistic zonal sau, a Planului urbanistic de detaliu se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

1.6 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

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 350/2001.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice zonale) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară modificarea planului urbanistic general, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se va face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul general de Urbanism (R.G.U.).

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

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

Terenurile agricole din extravilan sunt marcate pe planșa de ÎNCADARE ÎN TERITORIU.

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.

Deoarece terenurile agricole, mai ales când sunt de categorie superioară (I și II), reprezintă o sursă naturală necesară vieții, Legea Fondului funciar nr. 18/1991 cuprinde interdicții și condiționări privind utilizarea lor.

Corelat cu prevederile acesteia, Legea nr. 50/1991, Republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, limitează, de asemenea, posibilitățile autorizării construcțiilor în extravilan. În conformitate cu prevederile celor două legi, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate, fără a primi o delimitare ca trup al localității, în condițiile legii, investiții care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu; investiții care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară; care servesc activităților agricole și/sau serviciilor conexe, precum: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale; de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare; anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan; cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice; pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea; infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice; construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatații țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan precum și schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- **Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;**
- **Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;**
- **Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;**
- **Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitive, conform legii.”**

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea

acestui, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Conform Art. 471 din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - ”(1) Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(2) După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.”

Terenurile destinate construirii, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin efectul autorizației de construire.

2.1.3 Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se face conform art. 5 din R.G.U.

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

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

(3) **Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.”**

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoile de cultură, producție ori administrație silvică, iazurilor, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajările silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Conform art. 2 Cod Silvic sunt considerate păduri, în sensul prezentei legi, terenurile din FFN cu o suprafață de cel puțin 0,5 hectare, acoperite cu arbori care ating o înălțime minimă de 5 metri la maturitate în condiții normale de vegetație.

Conform **Articol 40 Cod Silvic** Scoaterea definitivă din FFN fără compensare

(1) Prin excepție de la prevederile art. 39, este permisă reducerea suprafeței FFN prin scoaterea definitivă a unor terenuri:

a) necesare realizării/extinderii obiectivelor/lucrărilor declarate de utilitate publică, de interes național, județean sau local, în condițiile legii, la solicitarea beneficiarului/expropriatorului/reprezentantului expropriatorului;

b) necesare amplasării/extinderii componentelor rețelei naționale de supraveghere meteorologică și necesare amplasării/extinderii infrastructurii de telecomunicații speciale, la solicitarea Administrației Naționale de Meteorologie, respectiv a Serviciului de Telecomunicații Speciale;

c) necesare amplasării sau a terenurilor pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională, la solicitarea entităților beneficiare;

d) necesare realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat, precum și pentru lucrările de investiții, modernizare și extindere a obiectivelor din domeniul ordinii și siguranței publice, la solicitarea Ministerului Afacerilor Interne;

e) necesare lucrărilor de investiții, modernizare și extindere a obiectivelor cu caracter militar din domeniul apărării naționale, la solicitarea ministerului de resort;

f) necesare lucrărilor miniere declarate de interes național și de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, executate pe terenurile forestiere achiziționate de operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat în condițiile prevăzute la art. 6 lit. a) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare, care nu fac parte din coridorul de expropriere al unei lucrări miniere declarate de interes național și de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, dar care se regăsesc pe amplasamentul lucrării în cauză și sunt necesare realizării lucrărilor miniere. În acest caz, beneficiarul scoaterii din FFN este operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat. Scoaterea definitivă a terenurilor necesare realizării lucrărilor miniere de exploatare a zăcămintelor de lignit se aprobă prin hotărâre a Guvernului;

g) pe care sunt amplasate capacități de extracție gaze naturale aferente lucrărilor de interes național de extracție a gazelor naturale, la solicitarea entității beneficiare;

h) pe care sunt amplasate situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, la solicitarea autorității publice centrale pentru cultură;

i) necesare realizării/extinderii cimitirelor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora;

j) necesare construirii de lăcașuri de cult pentru obiective de interes bisericesc.(2) Scoaterea definitivă din FFN a terenurilor proprietate publică prevăzute la alin. (1) se face fără compensare cu alte terenuri și fără plata taxei pentru scoaterea definitivă a terenurilor din FFN și a celorlalte obligații financiare prevăzute la art. 45.(3) Scoaterea definitivă din FFN, fără compensare, având ca beneficiari persoanele prevăzute la alin. (1) lit. f), care desfășoară activitate economică, se face cu respectarea prevederilor europene și naționale în domeniul ajutorului de stat.

Articolul 41 Scoaterea definitivă din FFN cu compensare

(1) Prin excepție de la prevederile art. 39, pot fi scoase definitiv din FFN, cu condiția compensării acestora cu alte terenuri și a plății anticipate a sumelor prevăzute la art. 45 alin. (1) lit. a) și c)-e), fără reducerea suprafeței de teren, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

a) exploatarea resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN, inclusiv pentru terenurile din FFN prevăzute la alin. (4), este persoana care deține permis/licență pentru exploatarea resurselor minerale sau proprietarul, în baza unui contract de asociere încheiat cu persoana care deține permis/licență pentru exploatarea resurselor minerale aferente proprietății respective;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistice, lăcașe de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei „Delta Dunării“ se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau juridică solicitantă care realizează obiectivul. Scoaterea definitivă a terenurilor din FFN pentru realizarea acestor obiective în extravilanul localităților se poate aproba numai în baza avizului arhitectului-șef de județ;

c) locuințe sau case de vacanță, numai pe terenurile din FFN proprietate privată, cu excepția județelor deficitare în păduri. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a terenului;

d) obiective vândute de către Romsilva ale căror terenuri aferente sunt concesionate, precum și obiective instalate în FFN înainte de anul 1990; beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a obiectivului vândut de către Romsilva sau a obiectivului instalat în FFN înainte de anul 1990;

e) monumente istorice, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de acvacultură. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau juridică solicitantă care realizează obiectivul.

- (2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
- a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
 - b) în cazul terenurilor încadrate în categoriile de folosință pădure și terenuri destinate împăduririi, suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din FFN, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 500 metri pătrați, în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 hectare, și de 1% din suprafața proprietății, dar maximum 300 metri pătrați, în cazul proprietăților forestiere mai mici de 5 hectare.
- (3) Compensarea prevăzută la alin. (1) se realizează cu un teren care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- a) are suprafața de cel puțin 3 ori suprafața terenului care face obiectul scoaterii din FFN;
 - b) valoarea terenului cu care se realizează compensarea este de 5 ori valoarea terenului care face obiectul scoaterii din FFN.
- (4) Scoaterea definitivă a terenurilor din FFN aparținând formelor asociative de proprietate asupra terenurilor prevăzute la art. 26 alin. (1) din Legea nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare, este permisă pentru amplasarea/ extinderea/modernizarea obiectivelor și lucrărilor prevăzute la alin. (1) și la art. 40; terenurile oferite în compensare intră în proprietatea formelor asociative și întregesc drepturile membrilor proporțional cu cotele deținute.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pentru suprafețele de sub 50 metri pătrați, beneficiarul scoaterii definitive poate să nu ofere teren în compensare, situație în care trebuie să plătească, anticipat aprobării, o sumă de 5 ori mai mare decât valoarea terenului care face obiectul scoaterii, sumă care se virează în fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică, situație în care nu achită cheltuielile de instalare și întreținere a vegetației forestiere până la realizarea stării de masiv.
- (6) Prin excepție de la prevederile alin. (3), pentru activitățile de exploatare a resurselor minerale de substanțe utile nemetalifere și roci utile, terenul oferit în compensare este cel puțin egal ca suprafață și valoare cu terenul scos definitiv din FFN.
- (7) Tariful procentual prevăzut în anexa nr. 2 la Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este 100 și se aplică la calculul obligațiilor financiare prevăzute la art. 45 și 47, în cazul scoaterilor definitive cu compensare a terenurilor din FFN și a schimbării categoriei de folosință.
- (8) Terenurile cu care se realizează compensarea prevăzută la alin. (1) trebuie să fie numai din afara FFN, dar limitrofe acestuia, apte de a fi împădurite. În situația în care suprafața minimă a unui teren cu care se realizează compensarea este mai mare de 10 hectare, acesta poate să nu fie limitrof FFN, dar trebuie să fie compact. Nu se poate realiza compensarea cu terenuri degradate, terenuri neproductive din punct de vedere silvic sau cu terenuri situate în zonele de stepă, alpină și subalpină.
- (9) Terenurile prevăzute la alin. (8) devin terenuri cu destinație forestieră și sunt incluse în FFN.
- (10) În județele în care suprafața terenurilor din FFN este sub 30% din suprafața județului, compensarea se realizează numai cu terenuri din cadrul aceluiași județ.
- (11) Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări și nu fac obiectul scoaterii definitive ori a ocupărilor temporare din FFN.
- (12) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara FFN, cu excepția obiectivelor de interes național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

2.1.4 Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.”

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile), rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

2.1.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face conform art. 7 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiei cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

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

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene , pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.”

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. **Albia majoră** este porțiunea de teren **inundabilă** din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea o formă alungită pe albia râului, cu următoarele dimensiuni minime: 100m, pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția amonte de priză de o parte și de alta a prizei.

Zone de protecție sanitară:

În zonele din care se captează apa ce va fi folosită ca apă potabilă se instituie "zone de protecție sanitară". Ele sunt reglementate prin H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică.

a. Dimensiunile zonelor de protecție sanitară stabilite conform criteriilor de mai sus trebuie să îndeplinească următoarele condiții : minim 50 metri în amonte și 20 metri în aval de captare pentru zona severă. Pentru acviferele de adâncime zonele de protecție sanitară pot fi reduse numai la zona de regim sever. Acestea trebuie împrejmuite pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel.

b. Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei, rezervoarelor îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție, etc. se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stație de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- conducte de aducțiune, 30 m față de orice sursă potențială de contaminare;
- rețele de distribuție: 3 m;
- este necesară respectarea unei distanțe minime de 30m între fântâni și fosele septice.

c. Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare se vor institui conform Ord. 119/2014 al M.S.

2.1.6 Zone cu valoare peisagistică, zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conform art. 8 R.G.U.

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

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic”.

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii și altele.

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unice sau rare.

Teritoriul comunei Sănduleni nu se suprapune cu nicio arie naturală protejată.

2.1.7 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se va face conform art. 9 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor.

Autorizarea executării construcțiilor în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute mai sus.

Autorizarea 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 ministrului culturii”.

Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate **monumente istorice**.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărui protecție reprezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Conform O.U. 2314/2004 Anexa 1 publicată în M.O. 670 bis/2010, în comuna Sănduleni se găsește următorul monument istoric:

Nr. crt.	Cod LMI 2004	Denumire	Adresă	Datare
1	BC-II-m-B-00921	Biserica "Pogorârea Sf. Duh"	Intravilan sat Sănduleni (Verșești)	1891

Studiul arheologic întocmit pentru comuna Sănduleni a reperat un singur punct de interes arheologic:

Localitatea Verșești			
ID	Toponim	Categoria sitului	Localizare
1.	<i>Dealul Strâmba</i>	Așezare eneolitică cu materiale arheologice specifice culturii Cucuteni.	Sit arheologic situat la cca. 500 m nord de localitatea Verșești, pe platoul dealului Strâmba de pe dreapta Tazlăului.

Situl arheologic este amplasat la circa 500 m nord de localitate, pe platoul dealului Strâmba, de pe malul drept al Tazlăului. În acest loc, cercetările de teren întreprinse au permis identificarea de materiale arheologice (fragmente ceramice și lutuiele) specifice culturii Cucuteni.

Atribuțiile autorităților administrației publice locale conform cu legea 422/2001 republicată

În vederea protejării monumentelor istorice și a respectării prevederilor legale în acest domeniu autoritățile administrației publice locale au următoarele atribuții:

- cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora;
- asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop;
- cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice;
- se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local;
- participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează;
- cuprind în programele de dezvoltare economico-social, și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează, actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice;
- iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice;
- inclusiv în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice;
- elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu.

Autoritățile administrației publice locale au obligația să realizeze studiile de fundamentare, delimitare și instituire a zonelor de protecție a monumentelor istorice, folosind numai personal de specialitate atestat.

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitățile administrativ-teritoriale de competență consiliile locale au următoarele atribuții:

- a) colaborează cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice;
- b) în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților, asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice;
- c) prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente;
- d) elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
- e) elaborează sau, după caz, aprob, programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, după caz;
- f) la solicitarea direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, județean împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice;
- g) colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale.

La data emiterii autorizațiilor de construcție sau de desființare, pentru lucrări ce urmează a se executa la monumente istorice, în zonele de protecție a acestora sau în zonele construite protejate, autoritățile emitente ale autorizațiilor transmit copii ale acestor documente serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Primarul are următoarele atribuții specifice:

- a) verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigur, menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare;
- b) ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se refer, la intervenții asupra monumentelor istorice;
- c) dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotărăște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județean;
- d) asigură prin aportul propriu de specialitate și în colaborare cu direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural județean, aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar;
- e) asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență, direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, orice caz de nerespectare a legii;
- f) asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

ORDONANȚA nr. 43 din 30 ianuarie 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*) CAPITOLUL II: Protejarea patrimoniului arheologic

- Art. 3 (1) Statul garantează și asigură protejarea patrimoniului arheologic în condițiile stabilite prin prezenta ordonanță.
- (2) Ministerul Culturii și Cultelor este autoritatea administrației publice centrale de specialitate care răspunde de elaborarea strategiilor și normelor specifice de cercetare în vederea protejării patrimoniului arheologic și care urmărește aplicarea acestora.
- (3) Cercetarea arheologică se realizează, în condițiile prezentei ordonanțe, de către personalul de specialitate atestat și înregistrat în Registrul arheologilor, conform prevederilor Regulamentului săpăturilor arheologice din România, precum și cu respectarea normelor privind standardele și procedurile arheologice și în acord cu principiile Codului deontologic al arheologilor din România.
- (4) Autoritățile administrației publice centrale de specialitate, instituțiile de specialitate subordonate acestora și autoritățile administrației publice locale colaborează și răspund, conform legii, de activitatea de protejare a patrimoniului arheologic.
- Art. 4 (1) Bunurile de patrimoniu arheologic sunt parte integrantă a patrimoniului cultural național și pot fi clasate și protejate drept bunuri de patrimoniu cultural național mobil, drept situri arheologice sau ca monumente istorice, conform legii.
- (2) Descoperirile de vestigii arheologice sau de bunuri mobile din categoria celor care fac obiectul clasării în patrimoniul cultural național mobil, realizate ca urmare a cercetărilor arheologice, se anunță de către titularul autorizației de cercetare a serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 72 de ore.
- (3) Bunurile mobile, descoperite în condițiile prevăzute la alin. (2), revin de drept instituțiilor participante la cercetare, conform protocolului încheiat între părți și conform standardelor și procedurilor arheologice.
- (4) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului unității administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.
- Art. 5 (1) Prin protejarea bunurilor de patrimoniu arheologic și a terenurilor din zonele definite la art. 2 alin. (1) lit. j) și k) se înțelege adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până OG 43/2000 republicată 5/16 la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.
- (2) Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente. (3) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică reprezintă actul administrativ emis în condițiile prezentei ordonanțe, prin care se anulează regimul de protecție instituit anterior asupra terenului în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic.
- (4) Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național.
- (5) Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, prevăzut la alin. (3), este emis de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu obligația acestora de înștiințare a direcției de specialitate din cadrul Ministerului Culturii și Cultelor, în termen de 10 zile.
- (6) Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.
- (7) Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.
- (8) În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător și delimitat conform prevederilor art. 2 alin. (1) lit. k) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice,

pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare.

(9) Cercetările arheologice se efectuează numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Cultelor și în conformitate cu aceasta, în condițiile prezentei ordonanțe.

(10) Persoanele fizice și juridice care dețin și/sau comercializează detectoare de metale sunt obligate să obțină în prealabil autorizația inspectoratului de poliție al județului respectiv, a Direcției Generale de Poliție a Municipiului București, în a căror rază teritorială își au domiciliul sau, după caz, sediul, și să se înregistreze la aceste autorități. (11) Prevederile alin. (10) nu se aplică unităților și formațiunilor Ministerului Apărării, Ministerului Administrației și Internelor, Serviciului Român de Informații și ale Serviciului de Protecție și Pază.

(12) În vederea deținerii detectoarelor de metale de către personalul de specialitate atestat și înscris în Registrul arheologilor, acesta are obligația ca, înainte de a obține autorizația prevăzută la alin. (10), să obțină avizul prealabil emis de Ministerul Culturii și Cultelor.

(13) Accesul cu detectoare de metal și utilizarea lor în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în toate zonele cu patrimoniu arheologic reperat sunt permise numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii și Cultelor. (14) Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

(15) Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

– În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, în condițiile prevederilor alin. (8), până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.

2.1.8 Salubritate

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai acut problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.

Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul arhitectural-urbanistic, funcțional și compozițional.

Zonificarea necesară procesului de salubritate va ține cont de zonele puternic producătoare de deșeuri menajere și industriale, unele chiar periculoase (zone productive poluante, ferme agro-zootehnice, spitale, piețe agro-alimentare etc.).

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele rezidențiale, zonele verzi plantate, protejate, albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele de colectare cu utilaje speciale. De asemenea activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform art. 10 R.G.U.

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

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

Pericolele naturale sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Pentru prevenirea producerii de inundații sunt necesare în continuare măsuri specifice:

- instituirea zonei de protecție a cursurilor de apă de pe teritoriul comunei, evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și/sau economice în zonele potențial inundabile;
- reducerea scurgerii rapide pe teritoriul comunei prin realizarea de lucrări de împădurire, însămânțări pentru dezvoltarea vegetației ierboase, reînființarea plantațiilor pomicole și viticole, etc.;
- instituirea interdicției temporare de construire pe versanții afectați de scurgerea torenților până la realizarea canalizării apelor pluviale, în conformitate cu volumul de apă de pe versanți;
- decolmatarea podețelor și asigurarea secțiunii de scurgere a apelor;
- monitorizarea permanentă de către C.L. Sănduleni pentru Situații de Urgență a fenomenului și informarea de urgență a Centrului Operațional Județean în cazul creerii unor situații de urgență datorate evoluției necontrolate a situației;
- întreținerea corespunzătoare a șanțurilor și a rigolelor de scurgere, din secțiunile podurilor și podețelor din localitate;
- primăria comunei să inițieze demersurile necesare în vederea obținerii fondurilor necesare realizării lucrărilor de amenajare a zonelor afectate;
- implementarea sistemelor de prognoză, avertizare și alarmare pentru cazuri de inundații;
- comunicarea cu populația și educarea ei în ceea ce privește comportamentul în cazuri de inundații;
- asigurarea de resurse (materiale, financiare, umane) la nivel local pentru intervenția operativă;
- în zonele cu risc de inundabilitate datorită apelor de versant sau a scurgerilor torențiale se vor efectua studii pentru identificarea unor noi direcții de scurgere a apelor de șiroire, regularizarea cursurilor de apă existente, îndiguiri.

În zonele potențial inundabile din cauza creșterii nivelului apei pâraielor, construirea devine potențial posibilă numai în urma unor studii de specialitate (realizarea de hărți de risc, proiect de îndiguire aprobat în condițiile legii).

În aceste zone se va construi NUMAI cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

Conform “Strategiei Naționale de Management al Riscului la Inundații” se propun următoarele măsuri:

Măsuri preventive (de prevenire, de protecție și de pregătire)

Aceste acțiuni sunt concentrate spre prevenirea / diminuarea pagubelor potențiale generate de inundații prin:

- evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și / sau economice în zonele potențial inundabile; adaptarea dezvoltărilor viitoare la condițiile de risc la inundații; promovarea unor practici adecvate de utilizare a terenurilor și a terenurilor agricole și silvice;

- realizarea de măsuri structurale de protecție, inclusiv în zona podurilor și podețelor;

- realizarea de măsuri nestructurale (controlul utilizării albiilor minore, elaborarea planurilor bazinale de reducere a riscului la inundații și a programelor de măsuri; introducerea sistemelor de asigurări etc);

- realizarea unor lucrări destinate să rețină și să întârzie scurgerea apelor de pe versanți, din afluenții mai mici ai bazinelor sau de torente care s-ar forma ca urmare a unor ploii abundente sau prin topirea zăpezilor etc. Aceste lucrări pot fi acțiuni de împădurire sau reîmpădurire a versanților, crearea unor tipuri de învelișuri care să favorizeze infiltrația și să reducă scurgerea apelor de pe versanți, construirea unor baraje de reținere pe fundul văilor;

- modificarea cursului inferior al râurilor și paraielor prin construirea unor diguri și canale, precum și prin realizarea unor bazine temporare pe unele porțiuni de luncă pentru a reține apa revarsată;

- realizarea de acumulări cu rol complex, sau pentru atenuare viituri: acumulări nepermanente sau amenajare poldere;

- aplicarea unor măsuri de proiectare care permit clădirilor și altor construcții civile ori industriale să reziste la creșterea nivelului apelor și la viteza de deplasare a acestora;

- întreținerea albiilor cursurilor de apă și a văilor torențiale prin îngrijirea vegetației de pe maluri, prin controlul strict asupra depozitării gunoaielor și a altor materiale care pot colmata secțiunea de scurgere a apei;

- implementarea sistemelor de prognoză, avertizare și alarmare pentru cazuri de inundații;

- comunicarea cu populația și educarea ei în privința riscului la inundații.

Măsuri de management operativ (managementul situațiilor de urgență) ce se întreprind în timpul desfășurării fenomenului de inundații

- detectarea posibilității formării viiturilor și a inundațiilor probabile;

- prognozarea evoluției și propagării viiturilor în lungul cursurilor de apă;

- avertizarea autorităților și a populației asupra întinderii, severității și a timpului de apariție al inundațiilor;

- asigurarea de resurse (materiale, financiare, umane) la nivel local pentru intervenția operativă;

- activarea instituțiilor operaționale, mobilizarea resurselor etc.

Măsuri ce se întreprind după trecerea fenomenului de inundații:

- ajutorarea pentru satisfacerea necesităților imediate ale populației afectate de dezastru și revenirea la viața normală;

- reconstrucția clădirilor avariate, a infrastructurilor și a celor din sistemul de protecție împotriva inundațiilor;

- revizuirea activităților de management al inundațiilor în vederea îmbunătățirii procesului de planificare a intervenției pentru a face față unor evenimente viitoare în zona afectată, precum și în alte zone.

De menționat este faptul că se poate accesa Fondul de Solidaritate al U.E. care intervine în cazuri de catastrofe majore sau pentru acțiuni de prevenire a dezastrilor.

Măsuri punctuale:

Pentru evitarea inundațiilor din satele comunei Sanduleni sunt necesare următoarele lucrări:

- regularizarea pâraielor existente;

- se vor lua măsuri pentru supravegherea podețelor;

- este necesară înlăturarea gunoaielor din albiile râurilor și paraielor;

- evitarea construcției de locuințe și de obiective sociale, culturale și/sau economice în zonele potențial inundabile; adaptarea dezvoltărilor viitoare la condițiile de risc la inundații; promovarea unor practici adecvate de utilizare a terenurilor și a terenurilor agricole și silvice.

Pe terenurile inundabile, se va construi în baza avizului Administrației Naționale Apele Române, aviz prin care, dacă este cazul, se impun măsuri de scoatere de sub efectul inundațiilor. Aceste măsuri se stabilesc prin studii de specialitate întocmite de persoane autorizate în acest sens.

Principalele măsuri de combatere a alunecărilor de teren sunt:

- stabilirea unei rețele de canale de drenaj pentru evacuarea dirijată a surplusului de apă de pe versanți și prevenirea eroziunii în adâncime;
- înființarea de perdele forestiere, înierbarea sau împădurirea versanților cu înclinare mai mare de 20°;
- realizarea de lucrări de împădurire cu plantații silvice de protecție (salcâmi) sau împădurirea poate fi înlocuită de plantații de nuci, care, prin sistemul radicular puternic pivotant și fasciculat, asigură fixarea și drenarea biologică a solului;
- recuperarea terenurilor amenințate de alunecări de teren prin înființarea/reînființarea de plantații pomicole/viticole;
- instituirea interdicției de construire în zonele ce prezintă risc de alunecare a terenului, situate fie în intravilan fie la limita cu intravilanul;

Se interzic construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile de la baza versanților.

Alte măsuri care se recomandă sunt cele de prevenire a declanșării alunecărilor de teren și combatere a eroziunii de suprafață și adâncime prin aplicarea unor agrotehnici corespunzătoare:

- transformarea în fânețe a terenurilor erodate și cu risc de deplasare a terenului (strat ierbos protector);
- utilizarea în culturile agricole de pe terenurile expuse eroziunii a plantelor agricole cu grad ridicat de protecție, în special leguminoase și graminee perene, urmate de cereale păioase și culturi furajere anuale;
- realizarea drumurilor de exploatare agricole în zig-zag, de-a lungul curbelor de nivel;
- implementarea agrotehnicii antierozionale, efectuarea lucrărilor agrotehnice pe direcția generală a curbelor de nivel (în lungul versanților și nu perpendicular pe versant);
- cultivarea culturilor agricole în fâșii alternative cu benzi înierbate - sistemul de benzi înierbate se aplică pe terenuri cu pante între 8-20%, realizându-se dintr-un amestec de leguminoase cu graminee perene. Scopul lor principal este reținerea materialului solid;
- schimbarea modului de folosință a unor terenuri cu risc de alunecare prin renunțarea la arabil în favoarea înființării de pășuni, fânețe și plantații viti – pomicole.

Interpretarea hărții de risc natural la alunecări de teren permite adoptarea unor categorii de măsuri pentru prevenirea producerii alunecărilor de teren și atenuarea efectelor acestora, constând, în principal, în:

- a) modificări în utilizarea terenurilor; restricționarea și, după caz, interzicerea amplasării construcțiilor și/sau a utilizării terenului, în funcție de categoria de folosință și de limitările induse de riscul la alunecări de teren;
- b) schimbarea destinației terenurilor și adoptarea măsurilor constructive suplimentare, acolo unde este cazul;
- c) elaborarea de programe privind asigurarea bunurilor și persoanelor pentru cazuri de alunecări de teren;
- d) monitorizarea alunecărilor de teren în vederea instituirii sistemelor de prognoză și avertizare;
- e) alocarea judicioasă a fondurilor pentru aplicarea măsurilor menite să diminueze riscul la alunecări de teren;
- f) realizarea planurilor de intervenție în caz de dezastru.

În marea lor majoritate, alunecările de teren, au fost identificate în zone situate în afara

perimetrului constructibil, în extravilan.

Măsuri punctuale:

În zonele cu risc de alunecare se vor lua următoarele măsuri:

- menținerea și extinderea plantațiilor, concomitent cu realizarea de consolidări (unde plantațiile se vor realiza în ideea transformării în parcuri);
- interzicerea oricăror construcții, săpături și mișcări de pământuri, cu excepția celor necesare amenajărilor consolidărilor și plantațiilor
- stoparea tăierilor abuzive de material lemnos;
- menținerea și extinderea plantațiilor cu rol de protecție și de consolidare.

Se va avea în vedere păstrarea echilibrului natural al terenului și, eventual, executarea de lucrări de stabilizare locală a terenului când se vor emite autorizații de construire în zonă.

Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări:

- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren, documentațiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074 - 2022 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală;
- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren, se va realiza în mod obligatoriu o **expertiză geotehnică** întocmită de persoane calificate (experți).

Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei. Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de niveluri supra/subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor/drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT etc.

Studiile geotehnice pentru imobile vor ține cont de concluziile expertizei geotehnice aferente zonei și vor fi asumate de către persoana care a efectuat expertiza geotehnică pe amplasament. Expertizele și studiile geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2022.

- pentru teritoriile ce vor fi clasificate ca prezentând o probabilitate mare și critică de producere a alunecărilor de teren este obligatorie monitorizarea geotehnică în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existență a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate **Cărții construcției**.

De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmeste Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat.

Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumata de persoana care a întocmit Expertiza geotehnică.

Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

Se vor promova proiecte, întocmite de specialiști autorizați, pentru eliminarea cauzelor ce produc riscuri naturale (diguri de apărare, regularizări, consolidări de versanți, amenajări și plantări).

Consiliul local va include în lista de priorități de intervenție imediată aceste proiecte și va rezerva fonduri pentru realizarea lor. Interdicția de construire în zonele afectate se va menține până la data eliminării producerii lor.

Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare recomandă prin avizul nr. 15/27.11.2025 următoarele:

Pentru evitarea fenomenelor de pe versanți (de scurgere rapidă)- executarea perdelelor de protecție, menținerea ănelișului vegetal arboricol și arbustiv pe versanții înclinați, lucrările agricole să se execute pe curba de nivel, o structură corespunzătoare a culturilor, drumurile agricole de delimitare a tarlalelor să se realizeze pe curba de nivel iar legătura dintre ele să se realizeze prin drumuri în diagonală sau în serpentină, cu pante longitudinale sub 10% și nu pe linia de cea mare pantă.

Plantarea de arbori și arbuști (salcâm) pentru stabilizarea terenurilor cu alunecări.

2.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora cu conform art. 11 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la acestea construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora”.

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Servituțele de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor , impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Pe baza Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației", se instituie următoarele zone de protecție sanitară față de zona deterritoriile protejate, în cazul în care prin Studiile de Impact nu s-au stabilit alte distanțe:

Raza de 100 m față de cimitirele noi sau extinderi de cimitire

- Raza de 50 față de cimitirele existente.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza Studiilor de Impact și Autorizației de Mediu (programele de conformare, conform legii mediului).

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile O.G. nr. 43/1998, actualizată cu Ordonanța 7/2010 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute de art. 18 din RGU.

Zonele de protecție ale drumurilor sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. Nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerul Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale în funcție de categoria drumului).

Zone de protecție:

Zonele de protecție sunt marcate în plansele U3. „Reglementari Urbanistice zonificare , Unități și Macrounități Teritoriale de Referință și U6 Unitati Teritoriale de Referință”.

Conform Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 1006114939 din 29.12.2025 se vor respecta prevederile Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – conform ord. 239/2019 ANRE publicat în Monitorul Oficial nr. 318/16.04.2020, actualizat cu modificările din Decembrie 2020.

Conform Aviz Delgaz Grid S.A. nr. 215281731/16.01.2026 pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările și completările ulterioare.

Conform Aviz TRANSGAZ S.A. nr. 100731/3064/25.11.2025 – conform ” Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, vor fi respectate distanțele minime, pe orizontală – menționate în Anexa 10 – între conductele de transport gaze naturale DN 500 Helegiu – Racova (Fir 1+Fir2), DN 700 Onești-Gherăiești-Lețcani (Fir 3) și viitoarele obiective/lucrări ce vor fi amplasate/realizate.

Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat (Anexa 10) se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.

În extravilan zona de siguranță a conductelor de gaze existente (20 m deo parte și de alta) se va păstra liberă, ca urmare nu se vor edifica construcții.

Conform adresă Transelectrica S.A. nr. 13635 din 30.10.2025:

- în incinta împrejmuită a cimitirului existent din localitatea Sănduleni în deschiderea 109 110 a LEA 220 KV, pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, instituirea de interdicții și restricții privind accesul persoanelor în culuarul de siguranță și protecție aș LEA 220 KV de 46 m;

- În deschiderea 108-109 a LEA 220KV, instituirea de restricții și interdicții la regimul construcțiilor în culuarul de siguranță și proecție al LEA 220 KV de 46 m.

Conform Notificării de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 21691/11.12.2025:
- stabilirea perimetrelor de protecție sanitară în jurul obiectivelor poluatoare (ex. ferme, platforme zootehnice comunale, depozite de fier vechi, ateliere de tăiere lemn, stații de epurare, depozite de combustibil, etc.) se face prin intermediul studiilor de evaluare a impactului asupra sănătății, conform art. 11. Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

- asigurarea perimetrelor de protecție sanitară de 50 m impuse în jurul cimitirelor deja existente (conform Ord. 536/1997 care a fost în vigoare la acel moment) și de 100 m față de zona de locuințe, în cazul cimitirelor nou înființate (Legea 102/2014, reactualizată);

- asigurarea perimetrelor de protecție sanitară la nivelul sistemelor de aprovizionare cu apă (microcentrale), pentru captare și pentru toate instalațiile aferente sistemului (stație de tartare, rezervoare de înmagazinare, stație de pompare, rețea de distribuție, etc.).

Conform aviz Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere nr. 20469/12.03.2026 : zonele de siguranță ale drumului național, în traversarea teritoriului administrative al comunei Sănduleni, județul Bacău s-au proiectat în conformitate cu prevederile O.G. nr. 43/1997.

În zona intravilanului proiectat, amplasarea oricăror construcții se va proiecta la o distanță de minim 13,00 m față de axa DN 11.

Pentru construcțiile ce urmează a se executa pe terenurile limitrofe drumului național și pentru căile de acces rutier la zona drumului național, în Certificatele de Urbanism emise de Comuna Sănduleni se va impune obținerea de la D.R.D.P. iași a autorizațiilor de amplasament și acces la zona drumului național.

2.2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza art. 12 R.G.U.

”Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii, ministrului mediului, ministrul sănătății, ministrul transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne”.

Studiul de impact reprezintă analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

Acordul de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite condițiile de realizare a unui proiect sau a unei activități din punct de vedere al impactului asupra mediului.

Autorizația de mediu este actul tehnico-juridic prin care sunt stabilite **condițiile de funcționare pentru activitățile existente și pentru cele noi, pe baza acordului de mediu.**

2.2.4 Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 R.G.U.

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

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

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimetare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regulă prin bugete locale.

2.2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 R.G.U.

”(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o

documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.”

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori speciali și indicatori de funcționare.

Țesutul urban reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor de construcții, etc.

2.2.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism (art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.).

”Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 din R.G.U.”

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - 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.

Suprafața construită la sol este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv zidurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$, nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, treptele exterioare și terasele neacoperite.

Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în Cartea funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinație, categorie de folosință, numele deținătorului).

2.2.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de Urbanism aprobate conform art. 16 R.G.U.

”Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii”.

Sunt de **utilitate publică** lucrările de interes național și local privind: prospecțiunile și exploatarea geologică, extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, alinierea și lărgirea străzilor; sisteme de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii, prevenirea și înlăturarea

dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri, apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Utilitate publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

CAP. III CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. (art. 17 și Anexa nr. 3 din R.G.U.)

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi, inclusiv aport termic
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculului astronomic părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

3.1.2 Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, stații de carburanți, parcaje, garaje, etc.) se va face conform art. 18 din R.G.U.

”În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- **Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;**
- **Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);**
- **Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen;**

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană”.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Ampriza este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrări aferente, constituită din ampriză și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

Conform Art. 17 din Ord. 43/1997 ”Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.”

3.1.3 Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile urbanistice și stabilit prin certificatul de Urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

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

- a) **în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;**
- b) **retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.**

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat, după caz, de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide, după caz, cu aliniamentul stradal, sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu acesta.

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniat în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament în cazurile:
- înscriere în regimul de aliniere existent;

- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită de alinierea existentă (spre interiorul parcelei);
- obținerea unor distanțe (benzi) de protecție – 4,0 – 6,0 m;
- facilitatea creării de noi piețe, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă;
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată;
- regim de aliniere nou – retragerea minimă obligatorie 3,0 – 5,0 m, la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

În cazul zonelor protejate prin certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea unei desfășurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

3.1.4 Amplasarea în teritoriul parcelei

”Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului civil;**
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri”.**

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral care se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Distanțele minime se majorează la:

- 4,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 6,0 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4,0 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 6,0 m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se interzice apariția de noi calcane din considerente estetice și economice.

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H/2$ dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1 Accese carosabile

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

În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.

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

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căreia, proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nicio ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi construită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (alin.1) , art. 25 , HG 525/1996, este obligatorie la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri , dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

În mod excepțional se va autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții (administrative, financiar - bancare, comerciale, învățământ, culte, locuințe, unități economice etc.) prezentate în ANEXA nr. 4 la R.G.U. aprobat prin HG nr. 525 / 1996 , se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament ;
- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice ;
- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu

- condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun).

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

3.2.2 Accese pietonale (art. 26 R.G.U.)

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

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

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

Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

Flux de pietoni – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.

Reglementarea circulației pietonilor – organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor, etc.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente (art. 27 R.G.U.)

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

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

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;**
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.**

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

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

Echiparea edilitară e teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimențate cu apă, canalizare, energie electrică, etc.).

Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține de domeniul public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național al localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

3.3.2 Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 R.G.U.

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

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

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 18 alin. (1) lit. c). În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.”

(10) Prin excepție de la prevederile alin. (3) - (9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.”

Bransamentul de apă este conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire, etc.).

Racordul de canalizare este canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

Branșamentul electric este partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Branșamentul de gaze este conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

3.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind public a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 din R.G.U.

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

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Dreptul de proprietate public este dreptul real care aparține statului și unităților teritorial-administrative asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.

Domenui public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate public, ce aparțin statului sau unităților administrative-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice competente.

Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țigeti, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare, etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării de fose septice individuale sau de grup.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

3.4.1 Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U.

”Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se va autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- **Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**
- **Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;**

- **Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului de mai sus”.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distinct și vor fi înregistrate ca atare în cartea Funciară.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Caracteristicile parcelelor – formă, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Pentru divizarea unui teren în mai mult de trei parcele este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, conform art. 47, al. 3 din legea 350/2001 actualizată.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea construcțiilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante) și cu respectarea prevederilor legale ale Codului Civil.

Pentru cazul clădirilor izolate, la reparcelare, lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12,0 m și mai mare de 20,0 m, lățimi prea mari determinând o folosire inefficientă a rețelelor tehnico-edilitare.

În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respective 15,0 m (locuințe izolate cu patru fațade).

3.4.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 31 din R.G.U.

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

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate, sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii”.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc.

În zonele de protecție a monumentelor istorice sau în zonele protejate natural sau construite, înălțimea construcțiilor va fi stabilită pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

Conform Aviz AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ nr. 5318/13.03.2026:

Teritoriul administrativ al comunei Sânduleni se află în zona IV de servitute aeronautică civilă aferentă Aeroportului George Enescu Bacău – CTR Bacău și în zonele de protecție ale mijloacelor de radionavigație MSSR Mode S Bacău și DVOR Bacău, în conformitate cu prevederile RACR–ZSAC – Reglementarea aeronautică civilă română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația

aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/ 2015, modificată și completată.

1. Regimul de înălțime maxim admis în UTR -urile, zonele și subzonele funcționale aflate în zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC ediția 1/ 2015, modificată și completată;
2. În conformitate cu prevederile art. 4.3, cap. IV din RACR-ZSAC, ediția 1/ 2015 sunt necesare solicitarea și obținerea avizelor AACR pentru toate obstacolele din zonele de referință III și IV, cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate la pct. 4.3 (cota de referință a aeroportului LRBC este de 185,01 m) și a prevederilor art. 4.4;
3. Respectarea prevederilor art. 2.3 din RACR-ZSAC privind servituțile aeronautice de balizare;
4. În interesul siguranței navigației aeriene, în suprafețele și zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR;
5. În conformitate cu art. 5.7, cap. V din RACR-ZSAC: “(1) Pentru declararea zonelor cu servituți aeronautice civile și instituirea regimului de protecție corespunzător, autoritățile administrației publice locale vor include aceste zone în planurile de urbanism generale și zonale și vor integra datele specifice referitoare la caracteristici, restricții, obligații, condiții/ posibilități de utilizare (inclusiv culturile și lucrările agricole permise pe terenurile limitrofe aerodromurilor, pentru prevenirea pericolului concentrării păsărilor și animalelor sălbatice);
6. Planurile de urbanism generale și zonale, incluzând zonele cu servituți aeronautice civile, trebuie avizate de către AACR;
7. Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 01/ 2015, privind zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice existente și viitoare;
8. În conformitate cu prevederile art. 87 alin (3) din Codul Aerian al României 2020, Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;
9. În conformitate cu prevederile art. 91 alin. (3) din Codul Aerian al României 2020, persoanele fizice și juridice care realizează pe teritoriul României, cu respectarea legislației specifice, construcții cu înălțimea de la sol mai mare sau egală cu 45 de metri au obligația notificării Autorității Aeronautice Civile Române cu privire la natura construcției, înălțimea și coordonatele acesteia, în termen de 48 de ore de la finalizarea construcției;
10. În conformitate cu prevederile art. 84 din Codul aerian la României din 2020 și a art. 5.5 din RACR-ZSAC, administratorii aerodromurilor și administratorii mijloacelor CNS și meteorologice stabilesc, la momentul certificării/recertificării, zonele cu servituți aeronautice civile specifice/particulare asociate aerodromurilor și, respectiv, mijloacelor CNS și meteorologice pe care le dețin/operează, furnizează documentațiile tehnice corespunzătoare și le promovează la AACR pentru avizare;
11. Autoritățile administrației publice locale au obligația integrării în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului, în condițiile legii, a zonelor supuse servituților aeronautice determinate și transmise conform alin. (1) art. 85 din Codul aerian la României din 2020, împreună cu restricțiile asociate acestor zone;
12. Autorizația de construire a unui aerodrom civil nou va putea fi emisă numai în condițiile în care zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate, determinate în conformitate cu reglementările specifice prevăzute la art. 84 din Codul aerian la României din 2020, sunt incluse în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate în condițiile legii, cu avizul prealabil al Autorității Aeronautice Civile Române;
13. În condițiile punctului 14, pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit în zonele cu servituți aeronautice avizate de AACR și aplicate de administrația publică locală, va fi solicitat avizul AACR în conformitate cu reglementările aeronautice aplicabile;

14. Se vor respecta prevederile RACR-ZSAC, ediția 01/ 2015 modificată și completată – administrațiile publice locale vor include zonele cu servituți aeronautice civile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planul Urbanistic General (PUG) și vor integra condițiile de construire specifice în aceste zone (se va nota în partea scrisă RLU, în capitol separat amplasarea față de căi de comunicație aeriene, condițiile în care este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR, condițiile de construire pentru zonele cu servituți aeronautice. Se vor evidenția în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare funcțională/ UTR, zonele cu servituți aeronautice); Emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în activitatea de aplicare a PUG, în mod obligatoriu notează condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus în zona de servitute aeronautică;
15. Se vor respecta prevederile OMT nr. 1378/ 2013 privind stabilirea activităților, altele decât activitățile aeronautice civile, având drept efect ajungerea în spațiul aerian a diverselor corpuri materiale care pot constitui un pericol pentru siguranța aviației și privind aprobarea condițiilor de autorizare a acestor activități;
16. Respectarea prevederilor legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile inclusive.

Comuna Sănduleni se află în zona de servituți aeronautice ale Aeroportului internațional “George Enescu” Bacău și este situată la sud-vest față de acesta.

Comuna Sanduleni, jud. Bacău se află în zona IV de servituți a Aeroportului Internațional George Enescu și în zona de protecție ale MSSR Bacău și suprafața de protecție DVOR/DME Bacău. Cota de aerodrom THR 34 este 180.14 m.

Conform Art. 4.3.1.4 RACR-ZSAC ed. 1/2015 Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului Bacău (180.14 m.)

Conform adresă nr. 12581/14.04.2025 a Autorității Aeronautice Civile: pentru obiectivele propuse a fi construite/utilaje folosite pentru desființarea construcțiilor existente situate în suprafețele și zonele de protecție a CNS DVOR Bacău și MSSR Mode-S Bacău care au cote mai mari la sol decât 527,36 m - DVOR Bacău și 578,70 m - MSSR Mode-S Bacău este necesară solicitarea avizului AACR.

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea prin certificatele de urbanism a avizului/acordului STS, în situația în care vor exista solicitări de autorizare a unor obiective de investiții noi, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z. și P.U.D., ale căror construcții depășesc înălțimea de 8 metri, având în vedere faptul că acestea ar putea afecta prin regimul de înălțime disponibilitatea serviciilor de radiocomunicații speciale; Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

3.4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

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

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

Aspectul general al zonelor urbane și rurale este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastic, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia care derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și modern, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădirile și amenajările exterioare cu caracter public.

Aspectul clădirilor noi va ține cont de propunerile enunțate în cadrul Studiului istoric general privind folosirea de materiale tradiționale și culori dintr-o gamă cromatică neutră, tonalități deschise, sistem de acoperire sarpanta cu invelitoare în 4 ape.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

3.5.1 Parcaje

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, respectând legislația (P1323/93) în vigoare și prevederile art. 33 din R.G.U.

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

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

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.”

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Garajele sunt construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual repararea autovehiculelor.

Gradul de motorizare este raportul dintre numărul total de vehicule rutiere cu motor, al autoturismelor ori al vehiculelor etalon și populația localității sau a unei zone a acesteia.

3.5.2 Spații verzi și plantate

”Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.”

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

Pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică se vor asigura:

- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri;
- Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

3.5.3 Împrejurimi

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta prevederile art. 35 din R.G.U.

”În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- **Împrejurimi opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;**
- **Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării**

parceleur aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției”.

Împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri viu), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase față de aliniament se vor realiza garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu);
- În cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a aceluiași materiale;
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 – 2,20 m din material corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare);
- Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se vor realiza garduri cu bază plină până la o înălțime de 0,60 m spre circulația publică sau garduri opace față de limitele laterale și posterioare, cu înălțime de 2,00 – 2,20 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

CAP. IV ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4.1 Destinația terenurilor și a construcțiilor

Conform art. 37 – R.G.U. prin **destinația unui teren sau a unei construcții**, se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4.2 Zonificarea funcțională. Zone și subzone funcționale

Pentru o mai bună înțelegere a documentațiilor urbanistice și implicit a operativității în ceea ce privește aplicarea reglementărilor în teritoriul intravilan și acordării Autorizațiilor de construire a rezultat zonificarea funcțională figurată grafic în partea desenată și explicată în memorial general.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale extinse sau adăugate ce determină noul intravilan.

Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Pe teritoriul comunei s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

A. Intravilan

- C – zona centrală
- L – zona pentru locuințe
- IS – zona pentru instituții publice și servicii
- P – zona spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
- GC – zona gospodărie comunală
- TH - zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- CC – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
- A – zonă unități agricole
- DS – zonă destinație specială
- Li – zona terenurilor libere
- ID – zonă industrie/depozitare
- M1”p” – zonă mixtă instituții și servicii/industrie/depozitare propusă

- **M2”p”** – zonă mixtă locuințe și instituții publice și servicii propusă
- **M3,,p”** – zonă mixtă locuințe individuale și colective și agrement, sport propusă
- **M4”p,,** – zonă mixtă instituții publice și servicii și agrement, sport propusă
- **ZPMI01** - Zonă de protecție monumentului istoric ”Conacul secară”
- **ZCP1.....ZCP7** - Zone construite protejate
- **ZVPN** – Zona cu valori de patrimoniu neclădit
- **ZIP** – Zone cu intervenții restricționate/Peisaje ce necesită protejare
- **ZIC** – Zone cu restricții controlate/Peisaje ce necesită gestionare
- **ZID** – Zone cu restricții direcționate/Peisaje ce necesită amenajare
- Reglementări privind intervențiile asupra domeniului public

B. Extravilan

- TA** - Terenuri agricole
- TF** - Terenuri forestiere
- TH** - Terenuri aflate permanent sub ape
- TN** - Terenuri neproductive
- TC** - Terenuri ocupate cu căi de comunicație
- ZPS** - Zonă protecție sit arheologic
- ZIR** - Zonă istorică de referință

Pentru realizarea reglementărilor stabilite prin P.U.G. s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

- **C** – zona centrală cuprinde subzone diferite în special locuințe și servicii publice în localitatea Sănduleni
- **L** – zona de locuințe cu subzonele:
 - Lmr – clădiri P-P+1 locuințe rurale existente
 - Lmr”p” – locuințe rurale propuse
 - LC -locuințe colective
- **IS** – zona instituții publice și servicii cu subzonele
 - ISa – subzona instituții administrative
 - ISi – subzona instituții de învățământ și educație
 - ISc – subzona instituții de cultură
 - ISs – subzona unități sănătate
 - IScu – subzona instituții de culte
 - ISco – subzona unități comerciale
 - ISsr – servicii
- **P** - zona spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement cu subzonele:
 - Ps – subzona teren, sală sport
 - Ppp – subzona perdele de protecție existentă
 - Ppp”p” – subzona perdele de protecție propusă
 - Pva – subzona spațiu verde amenajat
 - Pa – subzona agrement
 - Plp”p” – subzona loc de joacă propus
- **GC** – zona gospodărie comunală cu subzonele:
 - GCc – cimitire
- **Th** – zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- **CC** – cai de comunicație și construcțiile aferente:
 - CCr – căi rutiere

- **A** – zona unitati agricole
- **DS** – zonă destinație specială
- **Li** - zona terenuri libere
- **ID** – zonă industrie/depozitare
- **M1 "p"** – zonă mixtă instituții și servicii/industrie/depozitare propusă
- **M2 "p"** – zonă mixtă locuințe și instituții publice și servicii propusă
- **M3 "p"** – zonă mixtă locuințe individuale și colective și agrement, sport propusă
- **M4 "p"** – zonă mixtă instituții publice și servicii și agrement, sport propusă
- **ZPM** - zonă protecție monument .
- **ZPMI01** - Zonă de protecție monumentului istoric "Conacul secară"
- **ZCP1.....ZCP7** - Zone construite protejate
- **ZVPN** – Zona cu valori de patrimoniu neclasad
- **ZIP** – Zone cu intervenții restricționate/Peisaje ce necesită protejare
- **ZIC** – Zone cu restricții controlate/Peisaje ce necesită gestionare
- **ZID** – Zone cu restricții direcționate/Peisaje ce necesită amenajare
- Reglementări privind intervențiile asupra domeniului public

CAP. V PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre zonele funcționale face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Art. 6 – interdicții temporare

Art. 7 – interdicții permanente

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Art. 10 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Art. 13 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 15– realizarea de rețele tehnico-edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

Art. 17- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Art. 18 - aspectul exterior al construcțiilor

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

Art. 21 – spații verzi

Art. 22 - împrejurimi

ZONA CENTRALĂ LOCALITATEA SĂNDULENI

Zonele centrale reprezintă din punct de vedere geometric, o parte a structurii localității, rezervată acelor instituții comerciale, administrative, culturale, etc. care, datorită razei de servicii, importanței sau gradului de specializare, influențează direct întreaga localitate.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comerț alimentar, nealimentar), administrație (primărie), cultură (casa comunei), culte (biserica), zona de locuințe individuale.

Zona centrală a localității Sănduleni este reprezentată grafic în planșa de reglementări urbanistice.

Cap. 1 - Generalități

Art. 1 – tipuri de zone și subzone funcționale

L - Zonă de locuințe:

- **Lmr** - subzona de locuințe individuale de tip rural
- **LC** – subzonă locuințe colective

IS - Zonă pentru instituții publice și servicii

ISa – subzona instituții administrative - primărie

ISi – subzona instituții de învățământ și educație – școală+grădiniță

ISs – subzona unități sănătate – dispensar, farmacie

ISc – subzona instituții de cultură

ISco – subzona unități comerciale

IS sr – subzona servicii

DS – zonă destinație specială – sediu Poliție

ID – zonă industrie/depozitare

Art. 2 - Zona centrală a localității are un caracter mixt, în această unitate teritorială de referință coexistând funcțiunile de instituții publice și servicii și locuirea .

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

C– sunt permise următoarele funcțiuni:

- instituții, servicii și echipamente publice, cum ar fi:
 - unități de învățământ (școală, grădiniță, liceu, etc)
 - unități sanitare (dispensar uman, spital, etc)
 - unități de cultură (casă de cultură, bibliotecă, etc)
 - unități de culte (biserici de diverse rit-uri)
 - unități administrative (primărie, poliție, etc).
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț alimentar, nealimentar
- pensiuni, agenții de turism
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- locuințe
- sport și recreere în spații acoperite

- spații verzi amenajate, spații de odihnă , agrement, locuri de joacă pentru copii, plantații de protecție
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- activități de producție pentru patiserie, cofetărie și panificație
- chioșcuri pentru difuzarea presei
- parcaje.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

C- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim **30%** din aria construită desfășurată

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

- funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
- funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare.

Art. 6 – interdicții temporare

- Nu este cazul

Art. 7 – interdicții definitive

C- se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală
- comerț și depozitare en-gros
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile
- depozitare de deșeuri, platforme de precolectare, depozite de materiale refolosibile
- unități agricole
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții provizorii de orice natură
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Depozite, atelierele de lucru, bucătăriile și spațiile de preparare vor fi orientate spre nord.
- Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.
- Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- Construcțiile de sănătate vor avea
 - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;

- cabinetele orientate sud, sud-est.
- Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.
- Pentru toate categoriile de construcții de turism spațiile tehnice și a anexelor se vor orienta spre nord.
- Se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art.9 – amplasarea față de drumurile publice

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile/împrejmirile vor respecta distanța de 13,00 m față de axul drumului național

Art. 11 - amplasarea în interiorul parcelei

C- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri.

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 2,0 metri.

C- clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se va reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2,00 metri.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Aceste accese carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Aceste accese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se interzice amenajarea de spații comerciale cu caracter provizoriu (tarabe, tonete, chioșcuri, etc.) care pot incomoda circulația pietonală și afecta peisajul urban, în special cel al zonei centrale a localității.

Art. 13 - accese pietonale

C – autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare;

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

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

C– se conservă parcelele existente

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

C– pentru locuințe individuale înălțimea **maximă** admisă va fi 10,00 m la coamă, de P, P+1, P+1+M, pentru locuințe colective va fi de P+4+M iar pentru instituții și servicii regimul de înălțime va fi de maxim P+3;

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **16m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

C– orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate;

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte;

- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței;

- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural;

- Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn;

- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului;

- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime);

- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră;

- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate;

- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel;

- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn;

- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru;

- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice;

- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POTmax=80%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax locuințe individuale = 3,2

CUTmax locuințe colective = 4,00

CUTmax instituții și servicii = 3,2.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmaci, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Nu se vor autoriza construcții amplasate în spațiile verzi și plantate existente amenajate.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 – împrejmuriri

- Împrejmirile vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejmirile opace de zid;

- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie;

- Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată;

- în cazul clădirilor amplasate la drumul național DN 11 A acestea vor avea toate împrejmuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejmirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național.

5.2 L – ZONA DE LOCUINȚE

Situată în UTR 1, 2, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16,17,18

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

Lmr- subzona locuințelor individuale de tip rural -existentă

Lmr "p"- subzona locuințelor individuale de tip rural și propusă

L C- subzona locuințelor colective - existentă

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale de tip rural și locuințe colective

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmui, lucrări tehnico-edilitare

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit construcții de locuințe în zona de protecție a capacităților energetice LEA doar cu obținerea prealabilă a avizelor de specialitate
- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața minimă de teren de **100 mp.**;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. în partea de sud a localității Sănduleni.

Art. 7 – interdicții permanente

- modificări ale spațiilor clădirilor existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive
 - construcții provizorii de orice natură

- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
- autobaze
- stații de întreținere auto
- 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.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii .

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m în cazul drumului național, 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate
- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu maxim 6,00 m față de aliniament
- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

- pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

- locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- accese la parcaje și garaje

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- acolo unde nu există sisteme de alimentare cu apă și canalizare, până la realizarea acestora, clădirile își vor asigura apa din puțuri forate și evacuarea apelor menajere se va face în bazine vidanjabile amplasate cu respectarea art. 34 din Ordinul 119/2014 și anume la 10 m distanță față de cea mai apropiată locuință.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
 - **divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.**

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- pentru locuințe individuale înălțimea **maximă** admisă va fi 10,00 m la coamă, de P, P+1, P+1+M, pentru locuințe colective va fi de P+4+M

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Păstrarea regimului de înălțime existent dominant la nivelul localităților componente de: P, P+E, D+P, fără depășirea unei înălțimi maxime la coamă de 10m. Excepție fac clădirile reper în cadrul comunității (ex. biserici, turnurile clopotniță.)
- Invelitoarea va fi din tiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel
- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.

- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

Lmr – POT_{max}=35%

LC – POT_{max}=30%

(CUT – m² ADC / m² teren)

Lr – CUT_{max}=1,1

LC - CUT_{max}=1,8

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la o locuință pentru locuințele unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejurimi

- Împrejurimile vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejurimile opace de zid;

- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie;

- Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată;

- în cazul clădirilor amplasate la drumul național DN 11 A acestea vor avea toate împrejurimi de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejurimile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumului comunal.

5. 3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Situată în UTR 1, 2, 8, 10, 13, 16, 17, 18.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

ISa – subzona instituții administrative

ISî – subzona instituții de învățământ și educație

ISc – subzona instituții de cultură

ISs – subzona unități sănătate

IScu – subzona instituții de culte

ISco – subzona unități comerciale

ISsr – servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice reprezentative, servicii, comerț

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulație pietonală și carosabilă

- staționare autovehicule (parcaje, garaje)

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

ISa – subzona instituții administrative

- sediu primărie

- sedii ale unor organizații politice

- birouri

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

- servicii publice

ISî – subzona instituții de învățământ și educație

- școală

- liceu

- grădiniță

- creșă

ISc – subzona instituții de cultură

- cămin cultural

- bibliotecă

- muzeu

- cinematograf, teatru

- centru expozițional

- casă de cultură

- centru și complex cultural

- sală polivalentă

ISs – subzona unități sănătate

- dispensar uman

- spital

- centru medical

- asistență de specialitate

- policlinică

- laborator analize

- creșe, creșe speciale și leagăne de copii

IScu – subzona instituții de culte

- lăcașe de cult

- mănăstiri
 - schituri
 - capele mortuare
 - prăznicare
- ISco** – subzona unități comerciale

- comerț nealimentar
- magazin general
- supermagazin
- piața agroalimentată
- comerț alimentar
- alimentație publică
- stație carburant

ISsr – servicii

- servicii pentru turism cazare și alimentație publică
- ateliere de întreținere, reparații
- salon înfrumusețare, coafură, frizerie
- alte servicii

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 actualizat
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu obținerea în prealabil a avizelor de specialitate.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozități de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

ISa Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ISco Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Depozitele, atelierele de lucru, bucătăriile și spațiile de preparare vor fi orientate spre nord.

IScu Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

ISc Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

ISî Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

- ISs - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se orientarea spațiilor tehnice și a anexelor se va face spre nord.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 26,00 m față de drumul național, 24,00 m în cazul drumurilor județene și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice 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 **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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 dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri 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;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

ISa Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

ISco Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IScu Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

ISc Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

ISi Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

ISs Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;

- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

ISsr Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 13 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită realizarea clădirilor, a căilor de acces, a numărului de parcări aferent și a spațiilor verzi, conform funcțiunii

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Păstrarea regimului de înălțime existent dominant la nivelul localităților componente de: P, P+E, D+P, fără depășirea unei înălțimi maxime la coamă de 10m. Excepție fac clădirile reper în cadrul comunității (ex. biserici, turnurile clopotniță.)
- Invelitoarea va fi din țiglă ceramică, tablă sau șindrila de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel
- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.
- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.
- Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

Is Conform Anexei nr.2 cap. 2.2. a Regulamentului General de Urbanism, pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. Acest spațiu va fi destinat socializării precum și organizării de evenimente în aer liber. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Isi Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

ISs Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Clădirile independente vor avea o incintă împrejmuită.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnic-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmui

Art. 20 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ISa Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Isco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IScu Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ISc Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ISs Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ISsr Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării 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.

Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art. 21 – spații verzi

ISa Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

ISco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

IScu Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

ISc Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

ISs Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

ISsr Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejmuri

- Împrejmuirile vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejmuirile opace de zid;

- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie;

- Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată;

- în cazul clădirilor amplasate la drumul național DN 11 A acestea vor avea toate împrejmuirile de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național, **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumului comunal.

5.4 P – ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

- Situată în toate U.T.R.-urile

- **Capitolul 1 – Generalități**

- **Art. 1** – tipuri de subzone funcționale

Ps – subzona teren, sală sport

Ppp – subzona perdele de protecție existentă

Ppp”p” – subzona perdele de protecție propusă

Pva – subzona spațiu verde amenajat

Pa – subzona agrement

Plp”p” – subzona loc de joacă propus – U.T.R. 18

Art. 2 - funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

Funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire, instituții și servicii, industrie, unități agricole, gospodărie comunală, construcții tehnico-edilitare, căi de comunicație.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

Ps – complexe și baze sportive, săli de sport

- construcții și amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite

Ppp”p” – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

- culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Pva – parcuri, grădini, squaruri , fășii plantate publice

- spații plantate

- circulații pietonale

- mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă

Pa – baze de agrement, parcuri de distracții

- plantații decorative și spații pentru odihnă

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Plp”p” – subzona loc de joacă propus

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

P - construcții socioculturale compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10% din suprafață

- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate

- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației

- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

P- Pentru construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Pa - Pentru construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 11 - amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea Codului Civil și a normelor PSI și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- se va asigura accesul dintr-o circulație publică

Art. 13 - accese pietonale

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate construcțiile și amenajările specifice 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.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 17 – aspectul exterior al construcțiilor

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Ps, Pa înălțimea maximă **10,00 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

Ps, Pa- (POT –% m2 AC / m2 teren)

POTmax=10% (clădiri+circulații)

PS, Pa (CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUTmax=0,15.

PS, Pa „Pentru construcțiile cu funcțiuni de complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale

amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

PS- Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții de complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții de stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

Pa Construcții de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejurimi

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

5.5 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Situată în UTR 2, 3, 12, 15, 19

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

GCc - zona cimitirelor

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- cimitire existente

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei **GCc**

- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente
- spații verzi și plantate, protecție
- construcții de cult.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări admise

GCc - se admit următoarele funcțiuni:

- lucrări funerare sub și supraterane
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- crematorii
- spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale .

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

GCc - extinderea cimitirelor este permisă cu condiția întocmirii unor documentații tehnice avizate de organele competente și cu respectarea zonelor de protecție sanitară, cu respectarea legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare

- se permit extinderea, înălțarea, mansardarea clădirilor existente cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

GCc - 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

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală, ocuparea spațiilor dintre morminte.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orintarea față de punctele cardinale

GCc - conform necesităților tehnice și normelor specifice.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

GCc - nu este cazul

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

GCc - se va respecta o distanță de 5,00 m față de aliniament

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

GCc - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 metri

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit
- vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0m
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

GCc - se păstrază accesele existente

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Art. 13 – accese pietonale

GCc - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GCc - toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

GCc - extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

GCc - se conservă parcelele existente

- parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită realizarea clădirilor, a căilor de acces, a numărului de parcări aferent și a spațiilor verzi, conform funcțiunii

- pentru extinderi se va ține cont de norma de 7,5 – 10 mp/loc.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

GCc - max. 20 m, P+1+M

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

GCc - 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;

- se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

- pentru subzona cimitire se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

GCc - (POT – % m² AC / m² teren)

POTmax=15%

GCc - (CUT – m² ADC / m² teren)

CUTmax=0,5

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

- necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii
- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 21 – spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 25 % din suprafața totală a cimitirului.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejurii

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1.80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, împrejurirea se va dubla spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă
- în cazul cimitirelor împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

5.6 TH– ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Situată în U.T.R. nr. 1, 4, 8, 13

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

TH - construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- construcții, instalații și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, stație de epurare, rezervor apă.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- construcții și instalații necesare activităților complementare funcțiunii dominante
- spații verzi, plantații de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la realizarea/menținerea și modernizarea echipării tehnico-edilitare se vor obține avize pentru toate tipurile de protecție impuse prin R.G.U. și legislația în vigoare privind: - protecția monumentelor
- protecția căilor de comunicație

- realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul comunei se va face cu avizul Statului Major General.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează

- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare

- sunt interzise construcții și amenajări care nu sunt legate direct de funcțiunea dominantă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților tehnologice și activității propuse

- conform studiilor de specialitate.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile aferente construcțiilor tehnico-edilitare, serviciilor de tip edilitar nepoluante, amplasate în zonele rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective

- se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinătăților imediate și al caracterului general al străzii

- pentru subzonele amplasate limitrof căilor de comunicație rutiere, retragerea față de aliniament va fi de 6,00 metri, în vederea realizării unor perdele de protecție spre căile de comunicație.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 4.00 metri

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se va reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii

- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- toate rețelele de echipare edilitară se vor realiza subteran
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

- conform necesităților tehnologice.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se propune o înălțime maximă de 15,00 metri care poate fi depășită în cazuri bine justificate prin documentații specifice

Conform Aviz Serviciul de Telecomuncații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

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

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,2.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 20 – parcaje

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile edilitare vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejurii

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, împrejurirea se va dubla spre interior, la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurirea

- pentru a nu incomoda circulația, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejuriri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejuririle se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului național **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumului comunal.

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

CCr - căi rutiere situată în toate UTR-urile .

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- căi de comunicație rutieră existente și propuse și construcții aferente.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire
- instituții și servicii
- unități agricole
- gospodărie comunală
- perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

CCr – parcaje și garaje publice

- străzi în intravilan aparținând domeniului public
- spații de staționare, parcare
- autogară
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport
- platforme/alveole carosabile pentru transport în comun
- trotuare, alei pentru bicicliști
- refugii și treceri pentru pietoni
- plantații de aliniament și de separare a fluxurilor
- elemente de consolidare a părților carosabile
- pasaje denivelate carosabile, pietonale.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

CCr - incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

CCr - se interzic orice utilizari care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente

- panouri independente de reclamă publicitară

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor din studiile de specialitate și conform funcțiunii respective.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizelor de specialitate.

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile noi se vor dispune pe aliniament în cazul în care construcțiile existente sunt amplasate tot pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de min. 6,00 metri în cazul în care fronturile dominante sunt retrase.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta normele tehnice specifice

- distanța față de limitele parcelei va fi de jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- accesele ce se realizează din drumul național și cel județean vor fi autorizate

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

Se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

- parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită funcțiunile propuse

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- conform studiilor de specialitate

- înălțimea maximă nu va depăși distanța dintre aliniamente

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și construcțiile învecinate.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

- conform studiilor de specialitate

- Clădiri de birouri, gară P.O.T. max=70%

C.U.T. Max= 2,1

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

– se vor respecta prevederile anexei nr. 5 la prezentul regulament, pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Art. 21 – spații verzi

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Art. 22- împrejurimi

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte, se va ține cont de distanțele reglementate de OG. 43/1998.

5.8 A – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

A – zona unităților agricole localizată în UTR 13

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități agricole, construcții aferente

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare
- servicii comerț agroalimentar
- circulație pietonală și carosabilă
- staționare autovehicule (parcaje, garaje)
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

- construcții aferente activităților agricole
- depozite cereale, nutrețuri
- activități industriale productive de diferite profiluri agro-industriale, având în general mărimi mijlocii
- unități depozitare
- accese pietonale și carosabile
- perdele protecție
- rețele tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 3 ani

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

a) producție manufacturieră

b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale

c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

- în cazul conversiei funcționale se vor identifica și elimina sursele remanente de poluare sau contaminare a solului

- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente

- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

Art. 7 – interdicții permanente

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic

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

- se interzice amplasarea locuințelor și a obiectivelor protejate conform Ord. Ministerului Sănătății 119/2014.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform cerințelor specifice și studiilor de specialitate.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- unitățile productive nepoluante amplasate în vecinătatea zonelor de locuit vor respecta distanțele minime obligatorii față de zona respectivă

- se va asigura coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a vecinătăților imediat apropiate și a caracterului general al străzii

- retragerile față de aliniament vor fi de cca. 6,00 m în vederea realizării unei perdele de protecție spre drum

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 aprobat Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației , privind zonele de protecție impuse construcțiilor de ferme zootenice

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 m față de limita parcelei. În cazul învecinării cu locuințe, distanța minimă este de 6,0 m

- se interzice cuplarea la calcanul locuințelor

- distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilare naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

- distanța minimă între corpuri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii

- se va asigura accese dimensionate pentru trafic greu

- realizarea acceselor se va face prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- conform necesităților tehnologice și normelor specifice.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă **15,0 m** cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii și conform necesităților tehnologice și normelor specifice

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- 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.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,0.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuriri

Art. 20 – parcaje

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având **1,20** metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

Art. 21 – spații verzi

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejmuriri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare împrejmuirea se va dubla spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale

– împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **13,00** metri față de axul drumului

național **12,00** metri față de axul drumului județean și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale.

5.9 DS – ZONA TERENURILOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Situată în UTR 1.

Capitolul 1 – Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrația instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MapN, MAI, SRI etc.).

Prevederi:

(1) Potrivit art. 2, ali. (2) din regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin *Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP* nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu *Prevederile privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea Teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de alin (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:

- Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalații interioare etc.);
- Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
- Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construire, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D..

(5) Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, **nu** se supun reglementărilor prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

5.10 Li – ZONĂ terenuri libere

Această zonă este reprezentată în U.T.R. nr. 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18 și este destinată construcțiilor de locuințe. Pentru terenurile libere aflate în intravilanul localităților comunei Sănduleni se vor aplica prescripțiile și regulile de construire aplicabile zonei de locuințe și funcțiuni complementare.

5.11 ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

Situată în UTR 2

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- **ID** - unități de industrie mică, industrie alimentară construcții, depozitare materiale de construcții

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- unități industriale și depozitare de tip industrial
- unități industriale de mică industrie și industrie alimentară
- stație de sortare
- unități de depozitare .

Atr. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- instituții publice și alte servicii compatibile
- gospodărie comună
- circulații carosabile și pietonale
- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)
- spații verzi, perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

Art. 7 – interdicții permanente

- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- se interzice amplasarea locuințelor și a serviciilor aferente locuirii.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Distanțele dintre garduri vor fi de 24,00 m în cazul drumului județean și 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,90 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula aceasta sarcină
- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- procesele tehnologice specifice impun restul echipărilor edilitare.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară public se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20 ,00** metri
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- 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 de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuriri

Art. 20 – parcaje

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 m.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejmuriri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,80** metri din care un soclu de **0,30** m și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțimea, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale
- împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **12,00** metri față de axul drumurilor județean și la **10,00** metri față de axul drumurilor comunale .

5.12 M1 – ZONĂ MIXTĂ – INSTITUȚII ȘI SERVICII/ INDUSTRIE/DEPOZITARE/ PROPUSĂ

Situată în UTR 2

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale permise

ISa – subzona instituții administrative

ISc – subzona instituții de cultură

IScu – subzona instituții de culte

ISco – subzona unități comerciale

ISsr – servicii

ID - unități de industrie mică, industrie alimentară construcții, depozitare

materiale de construcții

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice reprezentative, servicii , comerț, industrie, depozitare

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- căi de comunicație rutiere, feroviare și construcții aferente

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente

- instituții publice și alte servicii compatibile

- gospodărie comunală

- circulații carosabile și pietonale

- staționarea autovehiculelor (garaje, parcaje)

- spații verzi, perdele de protecție.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

ISa – subzona instituții administrative

- sediu primărie

- sedii ale unor organizații politice

- birouri

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

- servicii publice

ISc – subzona instituții de cultură

- cămin cultural

- bibliotecă

- muzeu

- cinematograf, teatru

- centru expozițional

- casă de cultură

- centru și complex cultural

- sală polivalentă

IScu – subzona instituții de culte

- lăcașe de cult

- mănăstiri

- schituri

- capele mortuare

- prăznicare

ISco – subzona unități comerciale

- comerț nealimentar

- magazin general

- supermagazin

- piața agroalimentară

- comerț alimentar
- alimentație publică
- stație carburant

ISsr – servicii

- servicii pentru turism cazare și alimentație publică
- ateliere de întreținere, reparații
- salon înfrumusețare, coafură, frizerie
- alte servicii

ID - activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- sedii de companii și firme
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine
- depozitare en-gros
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 actualizat
- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei
- parcaje multietajate cu condiția realizării lor într-o arhitectură adecvată zonei
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ID - efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate

- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați
- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic

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

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

ISa Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ISco Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Depozitele, atelierele de lucru, bucătăriile și spațiile de preparare vor fi orientate spre nord.

IScu Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

ISc Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se orientarea spațiilor tehnice și a anexelor se va face spre nord.

ID - - conform necesităților impuse de fluxul tehnologic sau activitatea propusă.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Distanțele dintre garduri vor fi de 20,00 m în cazul drumului comunal DC 174 .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent
- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice 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 **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrace obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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 dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri 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;
- clădirile se vor retrace față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care

fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

ISa Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

ISco Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IScu Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

ISc Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

ISsr Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ID - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii
- se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu
- accesesele vor realiza prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Art. 13 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

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

- accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

IS - - parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită realizarea clădirilor, a căilor de acces, a numărului de parcări aferent și a spațiilor verzi, conform funcțiunii

ID - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IS - înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

ID - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20 ,00 metri

- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

IS - orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor
- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

ID - 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 de pe înălțimile înconjurătoare.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,5.

Isc Pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ISa Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

ISco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IScu Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ISc Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ISsr Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării 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.

Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ID - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Art. 21 – spații verzi

ISa Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

ISco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

IScu Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

ISc Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

ISsr Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejmurii

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80** metri din care soclu opac de circa **0,30** metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2,20** metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

- în cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejurimi de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale;
- împrejurimile se vor realiza la o distanță de **10,00** metri față de axul drumului comunal.

5.13 M2 – ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII PROPUȘĂ

Situată în UTR 2, 13

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale permise

- Lmr**- subzona locuințelor individuale de tip rural
- L C**- subzona locuințelor colective
- ISa** – subzona instituții administrative
- ISi** – subzona instituții de învățământ și educație
- ISc** – subzona instituții de cultură
- ISs** – subzona unități sănătate
- IScu** – subzona instituții de culte
- ISco** – subzona unități comerciale
- ISsr** – servicii

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale de tip rural și locuințe colective și instituții publice reprezentative, servicii, comerț

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- locuire
- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

ISa – subzona instituții administrative

- sediu primărie
- sedii ale unor organizații politice
- birouri
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- servicii publice

ISi – subzona instituții de învățământ și educație

- școală
- liceu
- grădiniță
- creșă

Isc – subzona instituții de cultură

- cămin cultural
- bibliotecă
- muzeu
- cinematograf, teatru
- centru expozițional
- casă de cultură
- centru și complex cultural
- sală polivalentă

ISs – subzona unități sănătate

- dispensar uman
- spital
- centru medical
- asistență de specialitate
- policlinică
- laborator analize
- creșe, creșe speciale și leagăne de copii

IScu – subzona instituții de culte

- lăcașe de cult
- mănăstiri
- schituri
- capele mortuare
- prăznicare

ISco – subzona unități comerciale

- comerț nealimentar
- magazin general
- supermagazin
- piața agroalimentară
- comerț alimentar
- alimentație publică
- stație carburant

ISsr – servicii

- servicii pentru turism cazare și alimentație publică
- ateliere de întreținere, reparații
- salon înfrumusețare, coafură, frizerie
- alte servicii

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit construcții de locuințe în zona de protecție a capacităților energetice LEA doar cu obținerea prealabilă a avizelor de specialitate
- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii

- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente
- la amplasarea clădirilor se va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 actualizat.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul.

Art. 7 – interdicții permanente

- modificări ale spațiilor clădirilor existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive
 - construcții provizorii de orice natură
 - depozitare en-gros sau mic-gros
 - depozități de materiale refolosibile
 - depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
 - autobaze
 - stații de întreținere auto
- 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.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

ISa Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ISco Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Depozitele, atelierele de lucru, bucătăriile și spațiile de preparare vor fi orientate spre nord.

IScu Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

ISc Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

ISî Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

- ISs**
- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se orientarea spațiilor tehnice și a anexelor se va face spre nord.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii .

Distanțele dintre garduri vor fi de 20,00 m în cazul drumurilor comunale .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

L - în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate

- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament
- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente
- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri.

IS - clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

L - în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

IS - clădirile publice 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 **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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 dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri 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;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se va reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private
- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt
 - pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt
 - locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - accese la parcaje și garaje
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
 - în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
 - accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 13 – accese pietonale

- L** - autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
 - prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ISa Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Isco Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IScu Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

ISc Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

ISî Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

ISs Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

ISsr Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- acolo unde nu există sisteme de alimentare cu apă și canalizare, până la realizarea acestora, clădirile își vor asigura apa din puțuri forate și evacuarea apelor menajere se va face în bazine vidanjabile amplasate cu respectarea art. 34 din Ordinul 119/2014 și anume la 10 m distanță față de cea mai apropiată locuință.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

L - autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- **divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.**

IS - - parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită realizarea clădirilor, a căilor de acces, a numărului de parcuri aferent și a spațiilor verzi, conform funcțiunii

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

L - înălțimea maximă la coamă a locuințelor individuale va fi de 10, 00 m, P+1+M

- pentru locuințele colective se admite o înălțime maximă de 18,00 m, P+4+M.

IS - înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Învelitoarea va fi din tiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel

- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.
- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

Lmr – POT_{max}=35%

LC – POT_{max}=30%

(CUT – m² ADC / m² teren)

Lr – CUT_{max}=1,1

LC - CUT_{max}=1,8

IS - POT_{max}=50%

IS - POT_{max}=2,5

Isc Pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Isi Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

ISs Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Clădirile independente vor avea o incintă împrejmuită.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicii de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ISa Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Isco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IScu Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ISc Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ISs Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ISsr Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării 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.

Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

ISa Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

ISco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

IScu Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

ISc Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

ISs Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

ISsr Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejmuriri

- Împrejmuirile vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejmuirile opace de zid.

- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie. Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.

- Împrejmuirile se vor realiza la o distanță de **10,00** metri față de axul drumului comunal.

5.14 M3 – ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ȘI SPORT PROPUȘĂ

Situată în UTR 2

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1 – tipuri de subzone funcționale

Lmr- subzona locuințelor individuale de tip rural

L C- subzona locuințelor colective

P – subzona subzona teren, sală sport

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

Locuirea - compusă din locuințe individuale de tip rural și locuințe colective

Funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 3 – funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Atr. 4 – utilizări admise

- locuințe individuale
- locuințe colective
- locuințe sociale
- investiții necesare îmbunătățirii calității locuirii
- modernizări, reparații și întreținere la clădirile existente
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiți, lucrări tehnico-edilitare
- complexe și baze sportive, săli de sport
- construcții și amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite.

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- se admit construcții de locuințe în zona de protecție a capacităților energetice LEA doar cu obținerea prealabilă a avizelor de specialitate
- se admit echipamente publice la parterul locuințelor cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul locuințelor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și grădinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.**;
 3. se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.
- servicii aferente funcțiunii de locuire cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatori.
- orice intervenție asupra clădirilor aflate în zona de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură se va face cu obținerea avizului Ministerului Culturii
- lucrări în zona de protecție a liniilor electrice aeriene cf. Or. 49/2007 doar cu avizul autorității competente
- lucrări în zona de protecție a conductei de transport gaz cf. Norme tehnice 2010, doar cu avizul autorității competente .

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- modificări ale spațiilor clădirilor existente care ar periclita stabilitatea construcțiilor

- se interzic următoarele lucrări:

- activități productive
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice
- autobaze
- stații de întreținere auto

- 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.

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate

- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației

- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

P- Pentru **construcții și amenajări sportive**

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii .

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate

- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament

- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente

- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza de regulă cuplată cu cea existentă, amplasarea oricărei construcții fără deschideri la o distanță mai mică de 0,60 m față de limitele laterale se face cu acordul notarial al vecinului, indiferent dacă pe parcela alăturată există sau nu construcții. În cazul înstrăinării unuia dintre imobile, în contractul de cedare se va stipula această sarcină.

- în cazul alipirii a două clădiri se va obține acordul notarial al părților privind cheltuielile ocazionate de alipire pe timpul realizării construcției cât și pe timpul exploatării. Această sarcină va fi menționată în contractele de cedare.

- când construcțiile se execută independent, picătura streășinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

P- cu respectarea Codului Civil și a normelor PSI și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private

- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

- pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - accese la parcaje și garaje
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 13 – accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV
- acolo unde nu există sisteme de alimentare cu apă și canalizare, până la realizarea acestora, clădirile își vor asigura apa din puțuri forate și evacuarea apelor menajere se va face în bazine vidanjabile amplasate cu respectarea art. 34 din Ordinul 119/2014 și anume la 10 m distanță față de cea mai apropiată locuință.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar
- realizarea de rețele tehnico-edilitare se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- divizarea unui teren în mai cel puțin trei parcele se face printr-o documentație de urbanism tip P.U.Z., avizată și aprobată conform legii.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- înălțimea maximă la coamă a locuințelor individuale va fi de 10,00 m, P+1+M
- pentru locuințele colective se admite o înălțime maximă de 18,00 m, P+4+M.

P - înălțimea maximă **10,00 m**

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Păstrarea regimului de înălțime existent dominant la nivelul localităților componente de: P, P+E, D+P, fără depășirea unei înălțimi maxime la coamă de 10m. Excepție fac clădirile reper în cadrul comunității (ex. biserici, turnurile clopotniță.)
- Invelitoarea va fi din țiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel
- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.
- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren)

Lmr – POTmax=35%

LC – POTmax=30%

(CUT – m² ADC / m² teren)

Lr – CUTmax=1,1

LC - CUTmax=1,8

P- POTmax=10% (clădiri+circulații)

CUTmax=0,15.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmurii

Art. 20 – parcaje

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

P- Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții de complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții de stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

Art. 21 – spații verzi

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

În vederea protejării specificului local, la nivelul parcelelor se va evita realizarea de suprafețe impermeabile mari prin crearea unui procent mai mare de spații verzi amenajate.

Art. 22 - împrejurii

- Împrejuririle vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejuririle opace de zid.

- Pentru împrejurire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie. Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1- tipurile de subzone funcționale

ISa – subzona instituții administrative

ISî – subzona instituții de învățământ și educație

ISc – subzona instituții de cultură

ISs – subzona unități sănătate

IScu – subzona instituții de culte

ISco – subzona unități comerciale

ISsr – servicii

Ps – subzona teren, sală sport

Pa – subzona agrement

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- instituții publice reprezentative, servicii, comerț

- funcțiune recreativă: sport, amenajări sportive jocuri pentru copii agrement, odihnă în aer liber, promenadă.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- locuire

- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse)

- circulație pietonală și carosabilă

- staționare autovehicule (parcaje, garaje)

- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 – utilizări permise

ISa – subzona instituții administrative

- sediu primărie

- sedii ale unor organizații politice

- birouri

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale

- servicii publice

ISî – subzona instituții de învățământ și educație

- școală

- liceu

- grădiniță

- creșă

ISc – subzona instituții de cultură

- cămin cultural

- bibliotecă

- muzeu

- cinematograf, teatru

- centru expozițional

- casă de cultură

- centru și complex cultural

- sală polivalentă

ISs – subzona unități sănătate

- dispensar uman

- spital

- centru medical

- asistență de specialitate

- policlinică
- laborator analize
- creșe, creșe speciale și leagăne de copii

IScu – subzona instituții de culte

- lăcașe de cult
- mănăstiri
- schituri
- capele mortuare
- prăznicare

ISco – subzona unități comerciale

- comerț nealimentar
- magazin general
- supermagazin
- piața agroalimentată
- comerț alimentar
- alimentație publică
- stație carburant

ISsr – servicii

- servicii pentru turism cazare și alimentație publică
- ateliere de întreținere, reparații
- salon înfrumusețare, coafură, frizerie
- alte servicii

Ps – complexe și baze sportive, săli de sport

- construcții și amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite

Pa – baze de agrement, parcuri de distracții

- plantații decorative și spații pentru odihnă
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Art. 5 – utilizări permise cu condiții

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 actualizat

P - construcții socioculturale compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10% din suprafață

- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

IS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

P- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

ISa Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

ISco Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Depozitele, atelierele de lucru, bucătăriile și spațiile de preparare vor fi orientate spre nord.

IScu Condițiile de orientare pentru construcțiile de cult sunt date de specificul cultului.

ISc Expozițiile, bibliotecile, centrele și complexele culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

ISi Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

ISs - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se orientarea spațiilor tehnice și a anexelor se va face spre nord.

P- Pentru construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Pa - Pentru construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii (drum județean 20 m, drum comunal 18 m).

Art. 10 – amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor înscrie în regimul de aliniere existent

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar nu mai puțin de 13 m față de axul drumului național, 12 m față de axul drumului județean și nu mai puțin de 10 m față de axul drumului comunal

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 metri.

- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 6.00 metri

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice 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 **5.00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00** metri

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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 dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri 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;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

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

- cu respectarea Codului Civil și a normelor PSI și conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

ISa Construcțiile administrative vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a;

- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:

- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

ISco Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IScu Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

ISc Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

ISi Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

ISs Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

ISsr Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 13 -accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției
- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, după caz, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să se evite producerea gheții pe trotuare
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare va respecta propunerile din Memoriul General aferent PUG.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 - parcelare

- parcelele vor trebui să aibă suprafețe care să permită realizarea clădirilor, a căilor de acces, a numărului de parcări aferent și a spațiilor verzi, conform funcțiunii

P - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 17 – înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IS- înălțimea maximă admisă este de 15,00 m, P+ 3+M

P - Ps, Pa înălțimea maximă 10,00 m

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 – aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Păstrarea regimului de înălțime existent dominant la nivelul localităților componente de: P, P+E, D+P, fără depășirea unei înălțimi maxime la coamă de 10m. Excepție fac clădirile reper în cadrul comunității (ex. biserici, turnurile clopotniță.)
- Invelitoarea va fi din țiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel
- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.
- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT –% m2 AC / m2 teren)

POTmax=50%

(CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUTmax=2,5.

Ps, Pa- (POT –% m2 AC / m2 teren)

POTmax=10% (clădiri+circulații)

PS, Pa (CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUTmax=0,15.

PS, Pa „Pentru construcțiile cu funcțiuni de complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale

amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

IsC Pentru construcțiile de cultură având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Isf Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

ISs Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Clădirile independente vor avea o incintă împrejmuită.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnic-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 20 - parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

ISa Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru sedii de prefecturi sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Isc Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IScu Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

ISc Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile de muzee și expoziții, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile de biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ISs Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și creșe speciale pentru copii câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ISsr Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării 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.

Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

PS- Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții de complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

- pentru construcții de stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

Pa Construcții de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

Art. 21 – spații verzi

ISa Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

ISco Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

IScu Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

ISc Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

ISs Pentru construcțiile de dispensare rurale și dispensare policlinice vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

Pentru creșe și creșe speciale pentru copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

ISsr Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

P - Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Art. 22 - împrejmuriri

- Împrejmuririle vor fi joase, max. 1.50 metri, opace sau transparente. Sunt interzise împrejmuririle opace de zid.
- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie. Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.
- În cazul clădirilor amplasate pe drumurile principale acestea vor avea toate împrejmuiri de aceeași înălțime (1,80 m) și de aceeași culoare. Se va urmări pe cât posibil folosirea și a acelorași materiale.

5.16 ZPMI01 – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ”CONACUL SECARĂ, cod LMI BC-II-m-B-00921**Zona de protecție a Conacului Secară, sat Verșești monument istoric cod LMI BC-II-m-B-00921 (amplasat în localitatea Sănduleni)**

Include imobilul monument istoric:

-Conacul Secară cod LMI BC-II-m-B-00921

-Zona de protecție conf. coordonate topografice Stereo 70:

COORDONATE STEREO 70 ZONA DE PROTECTIE A ANSAMBLULUI CONACULUI SECARĂ, SAT SĂNDULENI		
Nr. pct.	Coordonate X	Coordonate Y
1	632274.9600	551622.5500
2	632100.3672	551504.7458
3	632108.0150	551487.2660
4	631998.7833	551347.4971
5	631964.6505	551311.2954
6	632022.0646	551220.3814
7	631960.6185	551169.5237
8	631975.0880	551096.0397
9	632053.9894	551085.8688
10	632517.0507	551160.0237
11	632493.0684	551206.4790
12	632593.6213	551223.1784
13	632499.4964	551395.1201
14	632476.3100	551379.0600
15	632473.6500	551384.5600
16	632424.2800	551360.6200
17	632367.5100	551442.2800
18	632373.8700	551446.2500
19	632326.7500	551538.6900
20	632311.4700	551529.6000

- În zona de protecție a imobilelor înscrise în LMI autorizarea/desființarea se va face doar pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Bacău/Ministerul Culturii.
- Imobilele înscrise în LMI și zona lor de protecție sunt delimitate conform planșelor anexe studiului istoric SIG și reprezentate pe planșa ”Reglementări urbanistice zonificare – Unități și macrounități de referință – Sănduleni”
- Asupra imobilelor înscrise în LMI sunt permise intervenții care restaurează, conservă și pun în valoare construcțiile și amenajările, cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție
- Toate intervențiile asupra clădirilor înscrise în LMI vor avea în vedere conservarea imaginii istorice
- Edificarea unor volume noi în incinta imobilelor înscrise se va face doar în baza unui studiu istoric de fundamentare a amplasamentului și a gabaritelor maxime admise elaborat de un specialist/expert atestat M.C.
- Sunt propuse și încurajate amenajări peisagistice care să pună în valoare imobilele.

- Pentru clădirile situate în zona de protecție sunt permise lucrări de construire, desființare, extindere și supraetajare cu următoarele condiții:
 - Volumele nou edificate, extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către clădirea înscrisă în LMI
 - Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni (max. 150mp construiți la sol), care scot din scară monumentul istoric
 - Aspectul clădirilor noi: materiale tradiționale și culori dintr-o gamă cromatică neutră, tonalități deschise, sistem de acoperire șarpantă cu învelitoare în 4 ape;
- Împrejmuirea va fi joasă, max. 1.5 metri, opacă sau transparentă. Împrejmuirea spre stradă are rol de reprezentare drept care sunt permise elemente decorative tradiționale, la nivelul stâlpilor, porților și coamelor de gard.
- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie. Se pot prelua elemente din tipologiile de împrejmuire identificate la cap. 2.6. din SIG.
- Este interzisă desființarea clădirilor cu valoare culturală mare marcate în planșa de evaluare a fondului construit

Pentru toate clădirile din zona de protecție se aplică și prevederile de la cap.5.2, 5.3 și 5.4 în funcție de categoria la care se încadrează

- Se protejează trama stradală .

Funcțiuni permise în zona de protecție: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, zona cu funcțiuni culturale, zona cu funcțiuni educative, spații plantate, spații de agrement, culturi agricole, pășuni, livezi

Funcțiuni interzise în zona de protecție: orice funcțiune poluantă care ar putea să afecteze imaginea imobilelor înscrise în LMI, a clădirilor valoroase și a satului; funcțiuni de depozitare care sunt incompatibile cu zona de protecție instituită

În interiorul zonei de protecție a monumentului se găsesc șase tipuri de zone funcționale și anume: zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona mixtă de instituții și servicii și industrie depozitare, zonă mixtă locuințe și instituții și servicii, zonă gospodărie comunală, zonă căi de comunicație rutieră și zonă ape.

A. REGLEMENTĂRI GENERALE DE UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a. Categoriile de utilizări funcționale admise

- locuire
- instituții și servicii
- gospodărie comunală
- spații verzi

b. Utilizări admise

- instituții și servicii și alte activități nepoluante și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- lăcașuri de cult
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate)
- circulații pitonale și carosabile
- staționare autovehicule – parcaje, garaje
- echipări tehnico-edilitare și construcții aferente.

c. Utilizări admise cu condiționări

- sunt permise, doar cu avizul Ministerului Culturii sau a Serviciului public deconcentrat următoarele lucrări:

- **modernizări, reparații drumuri**
- **modernizări , reparații, extinderi rețele tehnico-edilitare**
- **reparații, mansardări clădiri existente**
- **întreținere, extindere spații verzi**

- sunt permise lucrări de construire, desființare, extindere și supraetajare cu următoarele condiții:

- Volumele nou edificate, extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către clădirea înscrisă în LMI

- Aspectul clădirilor noi: materiale tradiționale și culori dintr-o gamă cromatică neutră, tonalități deschise, sistem de acoperire șarpantă cu învelitoare în 4 ape.

d. Utilizări interzise

- se interzic următoarele lucrări:

- 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.

- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni (max. 150mp construiți la sol), care scot din scară monumentul istoric

- orice funcțiune poluantă care ar putea să afecteze imaginea imobilelor înscrise în LMI, a clădirilor valoroase și a satului; funcțiuni de depozitare care sunt incompatibile cu zona de protecție instituită.

B. REGLEMENTĂRI GENERALE

a. Caracteristicile parcelelor

- autorizarea executării parcelării, în baza prezentului regulament se va face cu respectarea regulilor de parcelare specifice fiecărei utilizări funcționale în parte.

b. Modul de ocupare și de utilizare al parcelelor – amplasarea clădirilor pe parcelă

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de min. 3,00 m pentru accesul pompierilor la curtea din spate

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri și nu mai mult de 40 m față de aliniament

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se va reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

- în situația în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela pe care se intenționează să se construiască), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate

- în situația cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 4,00 m față de aliniament

- pentru parcelele de colț, retragerea se va face respectând ambele aliniamente

- garajele se vor retrage cu minim 6,00 m față de aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism

c. Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- fațadele clădirilor vor avea culori pastelate. Se interzic culorile stridente.
- pentru funcțiunea de locuință se vor utiliza materiale durabile, respectiv, betoane și cărămidă, protecția termică este necesar a se realiza cu polistiren și vată minerală iar tâmplăriile realizate cu PVC și geam termopan.

ECHIPAREA CLĂDIRILOR

a. Circulații și accese

Accese carosabile

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

- pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime

- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

- locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

- accese la parcaje și garaje

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției

- prin accese pietonale se înțelege: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau, proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

b. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

c. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperișuri pe proprietate sau domeniul public

– se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

d. Spații libere și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

Înălțimea vegetației nu va împiedica vizibilitatea în zona monumetului.

e. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor fi joase, max. 1.5 metri, opacă sau transparentă. Împrejmuirea spre stradă are rol de reprezentare drept care sunt permise elemente decorative tradiționale, la nivelul stâlpilor, porților și coamelor de gard.

- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie.

CONFORMAREA CLĂDIRILOR

a. Înălțimi admise

Înălțimea clădirilor se va stabili în funcție de funcțiunea acestora și de amplasamentul ei raportat la distanța față de monument. Înălțimea clădirilor nu va împiedica vizibilitatea monumetului.

b. Aspectul exterior

- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al acestora se va face respectând arhitectura inițială, dacă aceasta este una de calitate

- în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor

- se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri

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

- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. Procent maxim de utilizare a terenului

Pentru zona de locuințe

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=35%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=1,1.

Pentru zona de instituții și servicii

(POT – % m² AC / m² teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=2,00.

Pentru zona M2

(POT –% m2 AC / m2 teren)

POT_{max}=50%

(CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUT_{max}=2,5.

Pentru zona TH

(POT –% m2 AC / m2 teren)

POT_{max}=40%

(CUT – m2 ADC / m2 teren)

CUT_{max}=1,2.

5.16.1 ZPM – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Instituirea zonelor construite protejate s-a făcut ținând cont de amplasarea vetrelor de sat istorice de la sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea ce au conservat țesutul rural autentic, de valorile de patrimoniu identificate în teritoriu – patrimoniu local neclasat și de valorile peisagistice. Delimitarea zonelor construite protejate s-a făcut și în funcție de direcțiile de perspectivă și peisaj.

1. Zona construită protejată Vatra satului Sănduleni -ZCP01

Include vechea vatră a satului Sănduleni constituită la sf. secolului al XIX-lea – începutul secolului XX caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale și un parcelar neregulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

2. Zona construită protejată Vatra satului Orășa Avram (Larga) – actualmente inclusă în localitatea Sănduleni – ZCP02

Include vechea vatră a satului Orășa Avram/Larga constituită la sf. secolului al XIX-lea – începutul secolului XX (inclusă în trup A localitatea Sănduleni) caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale și un parcelar relativ regulat, cu loturi dispuse în adâncime, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

3. Zona construită protejată Vatra satului Găidar - actualmente inclusă în localitatea Coman -ZCP03

Include vechea vatră a satului Găidar așa cum apare constituită la sf. secolului al XIX-lea – începutul secolului XX caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale și un parcelar relativ regulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

4. Zona construită protejată Vatra satului Bârzulești – ZCP04

Include vechea vatră a satului Bârzulești constituită la sf. secolului al XIX-lea – începutul secolului XX caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale dictat de relieful deluros și un parcelar relativ regulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

5. Zona construită protejată Vatra satului Stufu – ZCP05

Include vechea vatră a satului Stufu complet constituită la sf. secolului al XIX-lea caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale condiționat de traseul cursurilor de apă și de relieful depresionar cu un parcelar relativ regulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

6. Zona construită protejată Vatra satului Verșești - 1 – ZCP06

Include vechea vatră a satului Verșești conform traseului de la sf. secolului al XIX-lea caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale condiționat de traseul cursurilor de apă și de relieful depresionar cu un parcelar relativ regulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină.

7. Zona construită protejată Vatra satului Verșești - 2 – ZCP07

Include vechea vatră a satului Verșești conform traseului de la începutul și mijlocul secolului al XX-lea caracterizată printr-un traseu sinuos al tramei stradale condiționat de traseul cursurilor de apă și de relieful depresionar cu un parcelar relativ regulat, cu fond construit coerent din punct de vedere al tipologiei – locuințe individuale pe lot, cu elemente de arhitectură vernaculară sau de inspirație orășenească cu regim de înălțime parter, prispă și acoperiș în 4 ape-, construcții amplasate eterogen pe parcelă, cu retrageri variabile și anexe amplasate pe partea din spate a parcelei, spre zona de grădină. În această zonă se regăsesc multe imobile cu valoare arhitecturală și istorică medie și mică.

REGLEMENTĂRI în Zonele construite protejate

- Se protejează trama stradală
- Se protejează parcelarul – dimensiuni și conformare se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată – excepție fac parcelele cu dimensiuni mici (sub 150 mp) care pot fi comasate
- Amplasarea clădirilor propuse se va face pe aliniamentul definit de clădirile existente
- În cazul amplasării pe parcelă a mai multor clădiri de locuit, clădirile nou propuse vor respecta o distanță de min. 6 m față de cele existente. În acest mod se evită ocuparea extensivă a parcelei
- Este interzisă desființarea clădirilor cu valoare culturală mare și medie marcate în planșa de evaluare a fondului construit
- POT maxim=35%; CUT maxim=1.1 pentru locuințe
- POT maxim=50%; CUT maxim=2 pentru zona de institutii si servicii
- Sunt permise lucrări de conservare, reabilitare, extindere și punere în valoare a imobilelor identificate cu valori culturale medii și mici.
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni (max. 150mp construiți la sol)
- Aspectul clădirilor noi: materiale tradiționale și culori dintr-o gamă cromatică neutră, tonalități deschise, sistem de acoperire sarpanta cu invelitoare in 4 ape
- Împrejmuirea va fi joasă, max. 1.5 metri, opacă sau transparentă. Împrejmuirea spre stradă are rol de reprezentare drept care sunt permise elemente decorative tradiționale, la nivelul stâlpilor, porților și coamelor de gard.
- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie.
- Pentru toate clădirile din zona construită protejată se aplică și prevederile de la cap.5.18 RLU în funcție de categoria la care se încadrează

- În zona construită protejată instituită autorizarea/desființarea clădirilor noi și intervențiile asupra clădirilor existente se vor face doar pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură a județului Bacău.
- În condițiile respectării prezentului regulament :
 - se eliberează Certificatul de Urbanism fără avizul prealabil al Direcției pentru Cultură a județului Bacău
 - pentru faza proiect de Autorizație de construire/desființare este necesar avizul Direcției pentru Cultură a județului Bacău
- În cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament intervențiile se vor face pe bază de studiu istoric, studiu de vizibilitate stradală/studiu de peisaj și PUZCP :

Funcțiuni permise în zona de protecție: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare, zona cu funcțiuni culturale, zona cu funcțiuni educative, spații plantate, spații de agrement, culturi agricole, pășuni, livezi

Funcțiuni interzise în zona de protecție: orice funcțiune poluantă care ar putea să afecteze imaginea clădirilor valoroase și a satului; funcțiuni de depozitare care sunt incompatibile cu zona de protecție instituită.

5.17 ZVPN – ZONĂ CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT

Pe teritoriul comunei Sănduleni au fost identificate o serie de imobile care se încadrează în categoria de imobile cu valoare istorico-arhitecturală conform legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare. Majoritatea dintre ele sunt locuințe individuale tradiționale cu unele modificări în timp dar care se integrează în peisajul local și care ar trebui analizate și luate drept exemplu pentru clădirile nou propuse. De asemenea au fost identificate ca având valoare culturală o serie de biserici de rit ortodox și catolic a căror dată de construcție chiar dacă este recentă reprezintă o componentă importantă a memoriei comunității locale și a conviețuirii interetnice.

Zonele valoroase determinate de valori de patrimoniu local neclasat cuprind:

- A. Imobile izolate cu valoare culturala medie – cu valoare de patrimoniu local neclasat (Vezi cap. 3.2.3 și 5.2.1. regulament fond construit)
- B. Imobile izolate cu valoare culturala mica – (Vezi cap. 3.2.3 și 5.3. regulament fond construit).
- C. Imobile cu valoare culturala nula – (Vezi cap. 5.3. regulament fond construit)

Intervenții asupra imobilelor cu valoare culturală medie – elemente de RLU

Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare medie locală și pe parcelele pe care acestea sunt amplasate se va face în baza prevederilor RLU înscrise în Certificatul de urbanism (extrase din cap 5.2. al prezentului studiu)

Intervenții permise:

- Sunt permise lucrări de conservare, reabilitare, extindere și punere în valoare a imobilelor identificate cu valori culturale medii și mici.
- Sunt permise lucrări de înlocuire a fondului construit cu valoare culturală mică și fără valoare, inclusiv a construcțiilor identificate pe aceeași parcelă cu alte construcții cu valoare medie.
- Extinderea construcțiilor existente se va face cu elemente similare de limbaj arhitectural sau care nu intră în disonanță cu cele existente. Extinderile nu vor depăși 100% din suprafața construită la sol a construcțiilor originale.
- Pe parcelele pe care sunt amplasate construcții cu valoare medie este permisă edificarea de noi construcții sau înlocuirea construcțiilor existente cu valoare mică și fără valoare (anexe și clădiri secundare). Aceste noi construcții vor pune în valoare imobilele considerate valori de patrimoniu local neclasat. Suprafața construită la sol nou propusă a acestor construcții nu poate depăși dublul suprafeței construite existente cumulate la nivelul întregii parcele. În acest mod se previne ocuparea extensivă a terenului și densificarea fondului construit rural în detrimentul suprafețelor ocupate de grădini și agricole.
- În cazul construcțiilor noi se propune adoptarea unui regim de construire pavilionar cu păstrarea unei înălțimi maxime la coamă similare construcțiilor existente cu valoare medie.
- Este permisă amenajarea spațiului podurilor existente în volumul general existent. În acest caz particular se va analiza prin studii de perspectivă și fotomontaje impactul inserării de ferestre în planul acoperișului și noi lucarne pentru luminarea naturală și ventilarea spațiului.
- Se vor păstra caracteristicile parcelelor existente: suprafață, dimensiuni (adâncime și deschidere), modul de ocupare și de folosire.
- Sunt permise operațiuni de alipire și dezmembrare, atâta timp când parcelele rezultate prezintă acces la drum public și permit construirea urmând prevederile regulamentului urban. După caz, în funcție de geometria rezultată, particularitățile geografice și topografice ale amplasamentului se recomandă realizarea de documentații de urbanism (PUD) pentru studierea posibilităților de mobilare a parcelei / parcelelor rezultate.
- Se va conserva modul tradițional de amplasare pe parcela a locuinței și anexelor

- Se recomandă păstrarea/ întreținerea tâmplăriei de lemn vopsită în culori specifice, – brun închis, verde, albastru, gri
- Se recomandă păstrarea și întreținerea prispelor și a decorațiilor acestora: stâlpi, decorații cioplite sau traforate, păstrarea lemnului cu aspect natural sau vopsit în culori tradiționale – brun închis, verde, albastru, alb
- Sunt permise lucrările de eficientizare energetică a fondului construit existent indiferent de valoarea culturală identificată utilizând tehnici minim invazive, materiale compatibile cu tehnicile constructive tradiționale (vată minerală, lână tratată, panouri aşchii și fibre lemnoase, celuloză, perlit, etc.) și cu păstrarea sau refacerea elementelor decorative identificate.
- Finisajele exterioare vor fi într-o gamă cromatică neutră (nuanțe de alb și bej/ocru) în tonalități deschise, cu excepția decorațiilor existente la nivelul fațadelor pentru care se va păstra cromatică originală.
- Acoperișurile se vor construi de tip șarpantă în 4 sau mai multe ape cu pante cuprinse între 25-40grade
- Învelitoarea va fi din materiale specifice zonei: țiglă ceramică, șindrila de lemn, tablă plană vopsită în culori brune, închise, similare culorilor naturale ale tipurilor de învelitori tradiționale.
- Se recomandă folosirea tâmplăriei din lemn (uși și ferestre) în culoare naturală sau vopsită. Este permisă utilizarea tâmplăriei PVC cu aspect de lemn.
- Anexele vor fi din materiale naturale, tradiționale – lemn, piatră, fațadele tencuite sau aparente
- Se interzice placarea cu finisaje care imită piatra sau cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului
- Împrejmuirea va fi joasă, max. 1.5 metri, opacă sau transparentă. Împrejmuirea spre stradă are rol de reprezentare drept care sunt permise elemente decorative tradiționale, la nivelul stâlpilor, porților și coamelor de gard.
- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal).

Intervenții interzise:

- Utilizarea culorilor tari (verde, albastru, oranj, roz) la nivelul tencuielilor fațadelor, excepție fac elementele decorative ale fațadelor (stâlpi, panouri prispă) și culorile caracteristice tâmplăriei.
- Utilizarea drept material pentru învelitoare: țiglă metalică lucioasă în culori tari (albastru, negru, verde, roșu), membranele bituminoase, azbocimentul.
- Utilizarea în cadrul împrejmuirilor a suprafețelor de policarbonat, PVC ce imită alte materiale, sticlă armată.
- Realizarea împrejmuirilor opace de zid, tencuite înspre stradă dar și înspre limitele laterale și posterioare de proprietate.
- Supraetajarea clădirilor cu valoare culturală medie
- Desființarea clădirilor cu valoare culturală medie în lipsa unui studiu istorico-arhitectural de identificare și detaliere a valorilor culturale. În cazul desființării imobilelor cu valoare culturală medie, pe lângă valorile ce vor fi identificate în studiul istoric, se menține obligativitatea de a prelua în noua construcție elementele arhitecturale/urbanistice identificate în prezentul studiu pentru fiecare construcție în parte și care conferă caracter valoros clădirii.
- Remodelarea acoperișurilor, modificarea aticurilor și implicit modificarea semnificativă a elementelor de șarpantă existentă.
- Termoizolarea / eficientizarea energetică utilizând materiale incompatibile cu tehnicile constructive tradiționale (ex. polistiren expandat și extrudat, poliuretan, spumă la nivelul acoperișurilor)
- Extinderea clădirilor existente cu o suprafață construită la sol ce depășește suprafața clădirii existente extinse

- Triplarea suprafeței construite la sol existentă la nivelul întregii parcele pentru imobilele cu valoare culturală medie și mică.

Intervenții asupra imobilelor cu valoare culturală mică

Pentru imobilele identificate în prezentul studiu ca având valoare culturală mică se aplică același regulament ca în cazul fondului construit nou propus.

Fondul construit nou propus – Recomandări și elemente de regulament local în vederea păstrării specificului zonei.

În urma cercetării de teren s-a observat o preocupare pentru păstrarea imaginii tradiționale a locuințelor. S-au remarcat totuși și construcții noi care dezvoltă elemente de arhitectură nespecifice zonei: volume masive, culori stridente. Deși este normal ca arhitectura și imaginea fondului construit să evolueze este necesară păstrarea și preluarea unor caracteristici ale arhitecturii locale care să asigure conservarea identității culturale tradiționale a satelor.

Încurajarea și perpetuarea unei arhitecturi de inspirație tradițională prin preluarea și/sau interpretarea unor elemente de arhitectură locală pot constitui premisele păstrării identității culturale a comunei și dezvoltarea turismului.

Recomandări privind aspectul clădirilor noi

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al comunei și al subzonei istorico-geografice din care face parte
- Clădirile vor avea prispă/ verandă /terasă deschisă pe fațada principală a locuinței
- Retragerea de la aliniamentul stradal va fi de maxim 6 metri
- Acoperișul va fi în 4 sau mai multe ape. Sunt interzise acoperișurile în 1-2 ape care generează volumetrii necaracteristice mediului rural.
- Păstrarea regimului de înălțime existent dominant la nivelul localităților componente de: P, P+E, D+P, fără depășirea unei înălțimi maxime la coamă de 10m. Excepție fac clădirile reper în cadrul comunității (ex. biserici, turnurile clopotniță.)
- Invelitoarea va fi din țiglă ceramică, tablă sau șindrilă de lemn
- Suprafața vitrată a clădirilor nu va depăși 40% din suprafața unei fațade pentru a se păstra raportul tradițional în favoarea plinului
- Se va păstra raportul tradițional al golurilor de ferestre 1/2 și 2/3 (lățime/înălțime)
- Se interzice folosirea inoxului pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră
- Se interzice utilizarea pereților cortină (de sticlă) și a suprafețelor mari vitrate.
- Finisajele fațadelor vor fi într-o gamă cromatică neutră, nuanțe de alb și bej/ocru în tonalități deschise, culori pastel
- Tâmplăria este recomandat a fi din lemn, este permisă utilizarea tâmplăriei PVC aspect lemn.
- Se interzic culorile tari pentru tencuielile fațadelor, cu excepția celor folosite la vopsitoria elementelor decorative din lemn, culori caracteristice zonei: verde, gri, brun închis, albastru.
- Se interzic azbocimentul, membranele bituminoase, țigla metalică emailată în culori puternice (albastru, negru, verde) și materialele plastice.
- Împrejmuirea va fi joasă, max. 1.50 metri, opacă sau transparentă. Sunt interzise împrejmuirile opace de zid.
- Pentru împrejmuire se vor folosi modele și tehnici constructive tradiționale (lemn, metal), cu soclu redus din zidărie. Se interzice folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.

Proceduri de avizare / aprobare – Elemente de regulament local.

- Se păstrează procedurile de avizare / aprobare cuprinse în Legea 50/1990 cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru imobilele propuse spre clasare se aplică restricțiile și permisivitățile generale impuse și pentru imobilele având valoare arhitecturală și istorică locală, până la elaborarea

studiilor necesare și declanșarea procedurii de clasare. Aceasta din urmă se poate iniția, conform legii 422/2001 cu modificările și completările ulterioare de următoarele entități: autorități publice centrale și locale, proprietarul clădirilor, organizații non-guvernamentale ce au ca profil protejarea patrimoniului.

- Pentru imobilele propuse spre clasare intervențiile se realizează cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Bacău. Autoritatea locală trebuie să solicite elaborarea unui studiu istorico-arhitectural de fundamentare care să identifice restricțiile și permisivitățile de intervenție, elementele valoroase și elementele nocive.
- Pentru imobilele cuprinse în zona de protecție a imobilelor propuse spre clasare, intervențiile se realizează cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Bacău și este obligatorie realizarea unui studiu de perspectivă care să ilustreze impactul intervențiilor propuse asupra imaginii exterioare a clădirii și implicit asupra cadrului construit și natural al imobilelor cu valoare mare.
- Pentru imobilele identificate ca având valoare arhitecturală și istorică locală conform legii 50/1990 cu modificările și completările ulterioare este interzisă în lipsa unui studiu istorico-arhitectural de identificare și detaliere a valorilor culturale.

Pentru imobilele cu valoare arhitecturală și istorică locală conform legii 50/1990 sunt permise o serie de intervenții de extindere și mansardare (a se vedea 5.2.). Autoritatea publică locală poate solicita prin certificatul de urbanism o serie de studii de fundamentare a intervențiilor (istorico-arhitectural, de peisaj, volumetric, integrare în context prin fotomontaj, etc.). Tot pentru această categorie de imobile este obligatorie obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Bacău.

5.18 ZIP – ZONE CU INTERVENȚII RESTRICȚIONATE/PEISAJE CE NECESITĂ PROTEJARE

În această categorie se încadrează troițele, fântânile, zonele de protecție ale imobilelor înscrise în LMI și zonele identificate ca fiind perspective valoroase.

Măsuri și modalități de utilizare:

- menținerea și completarea masivului vegetal;
- pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Se recomandă amenajarea terenului aferent Conacului Secară în urma întocmirii unui studiu istoric asupra componentei peisagistice, cu păstrarea speciilor locale și istorice.

Reglementări:

- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială
 - completare, replantare - completare aliniamente;
- este necesară, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială
 - completare, replantare;
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;
- Evitarea amplasării construcțiilor în această zonă.

5.19 ZIC – ZONE CU INTERVENȚII CONTROLATE/PEISAJE CE NECESITĂ GESTIONARE

În această categorie se încadrează plantațiile de aliniament existente și malurile râurilor și pârâurilor.

Măsuri și modalități de utilizare:

Reglementări:

- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Plantațiile înalte existente în aliniamente se vor menține în limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială – cca. 20 - 40 %
 - completare, replantare - completare aliniamente
- 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;
 - Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială
 - completare, replantare
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal (ex: duzi-Morus alba/nigra);
- La plantațiile de aliniamente se recomandă stabilirea punctelor de plantare la același pas pe cele două fronturi;
- Se recomandă amplasarea de mobilier urban adaptat cerințelor și nevoilor utilizatorilor.
- Este necesar realizarea unui Studiu peisagistic elaborat de către specialiști cu drept de semnătură G6 – Amenajare peisagistică acreditată de către Registrul Urbaniștilor din România. Studiul peisagistic se impune pentru terenuri situate în Registrul spațiilor verzi, pentru parcele cu suprafețe mai mari de 1.000,00 mp situate în zonele verzi delimitate conf. PUG și pentru parcele cu suprafețe mai mari de 5.000,00 mp situate în restul zonelor. Studiul

peisagistic va fi solicitat de către autoritatea publică locală pentru terenurile care se înscriu în condițiile prezentate anterior în faza de autorizare de construire.

5.20 ZID – ZONE CU INTERVENȚII DIRECȚIONATE/PEISAJE CE NECESITĂ AMENAJARE

În această categorie se încadrează viitoarele amenajări propuse.

Măsuri și modalități de utilizare:

Reglementări:

- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea fondului vegetal aflat în stare foarte bună și bună, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Plantațiile înalte existente în masive – se vor menține în limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:
 - o întreținere curentă, toaletare – 100%
 - o rarefiere, defrișare parțială
 - o completare, replantare - completare aliniamente
- 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;
- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):
 - o întreținere curentă, toaletare – 100%
 - o rarefiere, defrișare parțială
 - o completare, replantare
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Se impune utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Se interzice mineralizarea unor suprafețe întinse fără a li se atribui o funcțiune ce necesită acest tip de mineralizare în mod obligatoriu;
- Este necesar realizarea punctuală a unui **Studiu peisagistic** elaborat de către specialiști cu drept de semnătură G6 – Amenajare peisagistică acreditată de către Registrul Urbaniștilor din România. Studiul peisagistic se impune pentru parcele cu suprafețe mai mari de 2.000,00 mp situate în zonele cu intervenții controlate și direcționate. Studiul peisagistic va fi solicitat de către Primăria comunei pentru terenurile care se înscriu în condițiile prezentate anterior în faza de autorizare de construire.
- rarefierea vegetației dezvoltate spontan;
- amenajarea zonelor astfel încât să se adapteze la cerințele utilizatorilor;
- introducerea elementelor de mobilier urban specifice unei zone de regrupare;
- introducerea unui sistem de circulații secundare adaptate la noile cerințe ținând cont de fondul vegetal existent aflat în stare foarte bună și bună; se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

5.21 REGLEMENTĂRI PRIVIND INTERVENȚIILE ASUPRA DOMENIULUI PUBLIC

În general, pe domeniul public avem de a face cu peisaje antropizate care au ca element de referință peisaje naturale generate de elemente valoroase de cadru natural, spații verzi de aliniament, fântâni, troițe, stații de transport în comun, zone colectare selectivă deșeuri menajere. Pentru intervențiile care se vor realiza asupra acestuia – fie că sunt crearea de spații verzi publice, sau alte spații și/sau amenajări publice, care includ amenajări peisagistice - se vor putea efectua în următoarele condiții:

1. Pentru elementele funcționale – stații de transport în comun, zone colectare selectivă deșeuri menajere, stații de încărcare vehicule electrice (nou propuse), zone de parcare amenajate (nou propuse) se propune realizarea unui design unitar caracteristic adaptat mediului rural. Materialele folosite vor fi tradiționale, în culori naturale: alb, bej, brun. Este interzisă folosirea culorilor stridente.

2. În ZCP și în imediata apropiere a clădirilor identificate ca având valoare culturală este interzisă amplasarea pe domeniul public a panourilor publicitare de mari dimensiuni.

Amenajări peisagere:

3. În zonele aparținând domeniului public cu fântâni și troițe, precum și în cele situate în ZCP, la nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;

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

- Plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele

actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială
- completare, replantare - completare aliniamente;

- este necesară, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget,

utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială
- completare, replantare;

- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;

- Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;

- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;

5. Pentru plantațiile de aliniament (altele decât cele din ZCP și cele din apropierea troițelor și fântânilor):

-La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;

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

- Plantațiile înalte existente în aliniamente se vor menține în limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială – cca. 20 - 40 %
- completare, replantare - completare aliniamente

- 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;

- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială
- completare, replantare

Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;

- Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;

- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal (ex: duzi-Morus alba/nigra);

- La plantațiile de aliniamente se recomandă stabilirea punctelor de plantare la același pas pe cele două fronturi;

- Se recomandă amplasarea de mobilier urban adaptat cerințelor și nevoilor utilizatorilor. Se recomandă ca acesta să fie executat din materiale locale – lemn, piatră- cu o cromatică naturală - bej, brun- c un design unitar la nivelul UAT-ului, adaptat mediului rural

6. Pentru viitoare amenajări de spații verzi pe domeniul public se impune păstrarea fondului vegetal aflat în stare foarte bună și bună, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;

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

- Plantațiile înalte existente în masive – se vor menține în limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială
- completare, replantare - completare aliniamente

- 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;

- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială

- completare, replantare
 - Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
 - Se impune utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
 - Se interzice mineralizarea unor suprafețe întinse fără a li se atribui o funcțiune ce necesită acest tip de mineralizare în mod obligatoriu;
 - Este necesar realizarea punctuală a unui **Studiu peisagistic** elaborat de către specialiști cu drept de semnătură G6 – Amenajare peisagistică acreditată de către Registrul Urbaniștilor din România. Studiul peisagistic se impune pentru parcele cu suprafețe mai mari de 2.000,00 mp situate în zonele cu intervenții controlate și direcționate. Studiul peisagistic va fi solicitat de către Primăria comunei pentru terenurile care se înscriu în condițiile prezentate anterior în faza de autorizare de construire.
 - rarefierea vegetației dezvoltate spontan;
 - amenajarea zonelor astfel încât să se adapteze la cerințele utilizatorilor;
- introducerea elementelor de mobilier urban specifice unei zone de regrupare; Se recomandă ca acesta să fie executat din materiale locale – lemn, piatră- cu o cromatică naturală -bej, brun- c un design adaptat mediului rural
- introducerea unui sistem de circulații secundare adaptate la noile cerințe ținând cont de fondul vegetal existent aflat în stare foarte bună și bună;se interzice folosirea unor materiale cu culori stridente sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural
7. Toate lucrările asupra domeniului public se vor face cu respectarea etapelor de avizare prevăzute în legea 50/1991 republicată
8. Pentru lucrările efectuate asupra domeniului public în zone construite protejate este necesară obținerea avizului Direcției Județene de cultură Bacău
9. Intervențiile pe domeniul public pentru investiții de tip instituții publice și servicii se vor face cu respectarea prevederilor prezentului regulament specifice zonei funcționale șin care fac parte.

CAP. VI PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

6.1 TA – TERENURI AGRICOLE

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- Terenuri cu destinație agricolă - arabil, pășuni, fânețe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ în extravilan.

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- teren agricol

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

– echipări tehnico-edilitare

– infrastructură transport

– îmbunătățiri funciare.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- anexe ale exploatațiilor agricole

- pajiști

- fânețe

- pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere

- reparații, re tehnologizări, modernizări unități agricole / ferme

- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare

- infrastructură de transport rutier, feroviar sau aerian

- lucrări de îmbunătățire funciară

Articolul 91 Legea Fondului Funciar 18/1991

(1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prin construcții de orice fel se înțelege construcțiile care se pot realiza numai în baza și cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile legislației în vigoare.

Articolul 92 Legea Fondului Funciar 18/1991

(1) Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

c) care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din [anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

- Ferme și unități zootehnice noi, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun

- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- (a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole
- (c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
- (d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- (e) terenul va fi înscris în registrul agricol
- (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- (g) în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- nu este cazul.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

Art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta zonele de protecție ale drumurilor stabilite prin prezenta documentație, amplasările cu acces direct DN, DJ sau DC se vor face pe baza avizului organelor competente.

Art. 10 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu min. 6,00 m.

Art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei

- se vor respecta prevederile codului Civil și specificațiile din avizul Unității de Pompieri

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 12 – accese carosabile

- se vor asigura accese din drumurile publice existente

Art. 13 – accese pietonale

- conform necesităților impuse de funcțiunea propusă

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

Art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare – conform P.U.G.

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 16 – parcelare

- Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

Art. 17 - înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P+1.

Conform Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 15028/28.11.2025 este obligatorie solicitarea avizului/acordului STS, pentru construcții ce depășesc înălțimea de 8 metri.

Art. 18 - aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Art. 19 – procentul de ocupare al terenurilor

(POT – % m² AC / m² teren aferent parcelei dedicată anexelor)

POT_{max}=10%

(CUT – m² ADC / m² teren)

CUT_{max}=0,3.

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 20 – parcaje

- staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor
- se vor prevedea locuri de parcare, garare ale utilajelor, mașinilor agricole conform cu necesitățile și normativee în vigoare.

Art. 21 – spații verzi

- se vor prevedea spații verzi amenajate în proporție de 2% din parcela aferentă anexelor

Art. 22 - împrejurimi

- conform necesităților.

6.2 TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilan - TF, sunt delimitate conform planșei nr.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei Sănduleni și se supun art. 5 din RGU.

Se vor aplica prevederile Codului Silvic.

Fondul forestier național

- (1) Terenurile cu destinație forestieră constituie fondul forestier național al României, denumit în continuare FFN, și se supun prevederilor prezentei legi.
- (2) Terenurile cu destinație forestieră sunt cele cuprinse în amenajamente silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate și/sau actelor administrative emise în condițiile legii.
- (3) Terenurile cu destinație forestieră au următoarele categorii de folosință:
 - a) terenuri cu păduri;
 - b) terenuri în curs de regenerare;
 - c) terenuri destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite a fi împădurite;
 - d) terenuri care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solare, plantaje și culturi de plante-mamă;
 - e) terenuri care servesc nevoilor de producție silvică: culturi de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
 - f) terenuri cu folosințe specifice administrației silvice: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje;
 - g) terenuri ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
 - h) linii parcelare, culoare pentru linii electrice, terenuri ocupate temporar, terenuri concesionate din fondul forestier proprietate publică a statului, terenuri afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenuri forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat;
 - i) terenuri pe care sunt amplasate iazuri, terenuri care constituie albiile minore ale pâraielor care nu se încadrează în prevederile art. 3 alin. (1) din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, precum și terenuri neproductive, incluse în amenajamentele silvice.
- (4) FFN include și terenurile cu alte destinații care erau incluse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990 și care nu au fost scoase din FFN.
- (5) Terenurile din FFN constituie bun de interes național.

Articolul 2 Definiția pădurii

- (1) Sunt considerate păduri, în sensul prezentei legi, terenurile din FFN cu o suprafață de cel puțin 0,5 hectare, acoperite cu arbori care ating o înălțime minimă de 5 metri la maturitate în condiții normale de vegetație.
- (2) Sunt asimilate pădurilor:
 - a) terenurile încadrate până la data intrării în vigoare a prezentei legi în FFN ca păduri ori ca perdele forestiere de protecție, chiar dacă nu îndeplinesc criteriul de suprafață definit la alin. (1);
 - b) terenurile încadrate în FFN până la data intrării în vigoare a prezentei legi pe care sunt instalate jnepenișurile, chiar dacă nu îndeplinesc criteriul de înălțime minimă definit la alin. (1).
- (3) Este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.

Art. 7. Forme de proprietate

- (1) După forma de proprietate, terenurile din FFN pot fi:
 - a) proprietate publică a statului;
 - b) proprietate privată a statului;
 - c) proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
 - d) proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale;
 - e) proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

(2) Terenurile din FFN al unităților administrativ-teritoriale, provenite din reconstituirea dreptului de proprietate, sunt proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale.

(3) Este interzisă trecerea terenurilor din FFN din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a acestuia, cu excepția terenurilor care fac obiectul reconstituirii dreptului de proprietate.

(4) Este interzisă trecerea terenurilor din FFN din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București.

Articolul 40 Scoaterea definitivă din FFN fără compensare

(1) Prin excepție de la prevederile art. 39, este permisă reducerea suprafeței FFN prin scoaterea definitivă a unor terenuri:

a) necesare realizării/extinderii obiectivelor/lucrărilor declarate de utilitate publică, de interes național, județean sau local, în condițiile legii, la solicitarea beneficiarului/expropriatorului/reprezentantului expropriatorului;

b) necesare amplasării/extinderii componentelor rețelei naționale de supraveghere meteorologică și necesare amplasării/extinderii infrastructurii de telecomunicații speciale, la solicitarea Administrației Naționale de Meteorologie, respectiv a Serviciului de Telecomunicații Speciale;

c) necesare amplasării sau a terenurilor pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională, la solicitarea entității beneficiare;

d) necesare realizării unor obiective din cadrul Sistemului integrat de securizare a frontierei de stat, precum și pentru lucrările de investiții, modernizare și extindere a obiectivelor din domeniul ordinii și siguranței publice, la solicitarea Ministerului Afacerilor Interne;

e) necesare lucrărilor de investiții, modernizare și extindere a obiectivelor cu caracter militar din domeniul apărării naționale, la solicitarea ministerului de resort;

f) necesare lucrărilor miniere declarate de interes național și de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, executate pe terenurile forestiere achiziționate de operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat în condițiile prevăzute la art. 6 lit. a) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare, care nu fac parte din coridorul de expropriere al unei lucrări miniere declarate de interes național și de utilitate publică de exploatare a zăcămintelor de lignit, dar care se regăsesc pe amplasamentul lucrării în cauză și sunt necesare realizării lucrărilor miniere. În acest caz, beneficiarul scoaterii din FFN este operatorul economic cu capital integral sau majoritar de stat. Scoaterea definitivă a terenurilor necesare realizării lucrărilor miniere de exploatare a zăcămintelor de lignit se aprobă prin hotărâre a Guvernului;

g) pe care sunt amplasate capacități de extracție gaze naturale aferente lucrărilor de interes național de extracție a gazelor naturale, la solicitarea entității beneficiare;

h) pe care sunt amplasate situri arheologice înscrise în patrimoniul mondial UNESCO, la solicitarea autorității publice centrale pentru cultură;

i) necesare realizării/extinderii cimitirelor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora;

j) necesare construirii de lăcașuri de cult pentru obiective de interes bisericesc.

(2) Scoaterea definitivă din FFN a terenurilor proprietate publică prevăzute la alin. (1) se face fără compensare cu alte terenuri și fără plata taxei pentru scoaterea definitivă a terenurilor din FFN și a celorlalte obligații financiare prevăzute la art. 45.

(3) Scoaterea definitivă din FFN, fără compensare, având ca beneficiari persoanele prevăzute la alin. (1) lit. f), care desfășoară activitate economică, se face cu respectarea prevederilor europene și naționale în domeniul ajutorului de stat.

Articolul 41 Scoaterea definitivă din FFN cu compensare

(1) Prin excepție de la prevederile art. 39, pot fi scoase definitiv din FFN, cu condiția compensării acestora cu alte terenuri și a plății anticipate a sumelor prevăzute la art. 45 alin. (1) lit. a) și c)-e), fără reducerea suprafeței de teren, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective: a) exploatarea resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare. Beneficiarul scoaterii definitive a

terenurilor din FFN, inclusiv pentru terenurile din FFN prevăzute la alin. (4), este persoana care deține permis/licență pentru exploatarea resurselor minerale sau proprietarul, în baza unui contract de asociere încheiat cu persoana care deține permis/licență pentru exploatarea resurselor minerale aferente proprietății respective;

b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistice, lăcașe de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale; pentru teritoriul administrativ în zonele de interes economic al Rezervației Biosferei „Delta Dunării“ se pot realiza pontoane de acostare pentru ambarcațiuni cu scop turistic și de agrement și de aprovizionare cu alimente și combustibil. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau juridică solicitantă care realizează obiectivul. Scoaterea definitivă a terenurilor din FFN pentru realizarea acestor obiective în extravilanul localităților se poate aproba numai în baza avizului arhitectului-șef de județ;

c) locuințe sau case de vacanță, numai pe terenurile din FFN proprietate privată, cu excepția județelor deficitare în păduri. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a terenului;

d) obiective vândute de către Romsilva ale căror terenuri aferente sunt concesionate, precum și obiective instalate în FFN înainte de anul 1990; beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana proprietară a obiectivului vândut de către Romsilva sau a obiectivului instalat în FFN înainte de anul 1990;

e) monumente istorice, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de acvacultură. Beneficiarul scoaterii definitive a terenurilor din FFN este persoana fizică sau juridică solicitantă care realizează obiectivul.

(2) Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (1) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

b) în cazul terenurilor încadrate în categoriile de folosință pădure și terenuri destinate împăduririi, suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din FFN, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 500 metri pătrați, în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 hectare, și de 1% din suprafața proprietății, dar maximum 300 metri pătrați, în cazul proprietăților forestiere mai mici de 5 hectare.

Conform aviz Garda Forestieră Suceava, nr. 5996/11.03.2026:

- Este interzisă reducerea suprafeței fondului forestier național, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 40 din Legea 331/2004 – Codul Silvic, în care scoaterea definitivă este permisă fără compensare cu terenuri. Orice act contrar este nul de drept.
- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 de m de liziera pădurii, în afara fondului forestier național, județean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial.

6.3 TH– TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora de pe teritoriul comunei Sănduleni va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor nr. 107/1996 Anexa 2, de art. 7 din RGU, cap. II pct. (4.5) din RLU și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă “Apele Române”.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- pârauri, râuri existente situate pe teritoriul administrativ în extravilan.

Art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

- ecologică – ameliorare a microclimatului
- combaterea poluării aerului
- recreativă – sport, agrement, odihnă în aer liber.

Art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- echipări tehnico-edilitare
- parcuri, grădini publice
- spații verzi plantate
- infrastructură transport
- îmbunătățiri funciare.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- construcții/lucrări pentru întreținere/îmbunătățirea/completarea amenajărilor hidrotehnice existente;
- amenajărilor hidrotehnice noi;
- lucrări pentru amenajarea/plantarea zonelor de protecție necesare a fi prevăzute de-a lungul cursurilor de apă, conform Legii apelor 107/1996;
- lucrări de salubritatea cursurilor apelor; - amenajări ale circulației pietonale aferente;
- agrementarea cu mobilier urban;
- crearea de oglinzi de apă și fântâni decorative.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel în albiile râurilor sau pe malul acestora de pe teritoriul comunei va trebui să țină seama de prevederile Legii apelor nr. 107/1996 Anexa 2, de art. 7 din RGU, și de datele din cadastrul apelor ținut la zi de Regia Autonomă “Apele Române”.

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă “Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

Art. 6 – interdicții temporare

- nu este cazul

Art. 7 – interdicții permanente

- construcții/amenajări cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- funcțiuni care pot conduce la deteriorarea calității apelor (de suprafața și subterane) sau la poluarea aerului și solului;
- deversări de ape reziduale;
- lucrări, care prin natura lor, pot provoca alunecări de teren, surpări, afectează stabilitatea solului (tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții) sau modifică echilibrul pânzei freatice;

- construcții definitive în cadrul zonelor de protecție a digurilor sau a cursului apei, în afara celor permise prin Legea nr. 107/1996.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se vor respecta necesitățile tehnice, normele specifice și propunerile proiectelor de specialitate.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor autorizarea construcțiilor se va face în afara albiei majore.

Aspectul exterior al construcțiilor nu trebuie să afecteze prin volumetrie, dimensiuni și aspect peisajul natural sau amenajat în care se amplasează.

6.4 TC – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 – tipurile de subzone funcționale

- **TCc** – terenuri ocupate cu căi de comunicație rutieră

Art. 2 – funcțiunile complementare admise ale zonei

- echipări tehnico-edilitare
- infrastructură transport.

Capitolul 2 – Utilizare funcțională

Art. 4 - utilizări permise

- Căi de comunicație rutieră
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării
- Spații verzi
- Orice construcție sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac pe baza planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Art. 5 - utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor ecologice de construcții și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice sau căi ferate în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Autorizația de construire pentru orice construcție sau amenajare permisă în zonele de protecție ale căilor rutiere și feroviare existente și propuse se va acorda cu condiția obținerii prealabile a avizului organismelor abilitate.

Art. 6 - utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

6.5 TN– TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri neproductive care prezintă expuneri la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărâre de Consiliul Județean, conform Legii 575/2001- PATN Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.

6.6. ZONA DE PROTECȚIE SIT ”DEALUL STRÂMBA

Delimitarea zonei de protecție a siturilor arheologice

În cazul siturilor arheologice, zona de protecție se constituie în jurul zonei care conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune, în primul rând, supravegherea arheologică pentru orice tip de lucrări intruzive care pot afecta arealul vizat. Asistența arheologică va fi asigurată numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de supraveghere arheologică obținută de către responsabilul științific de la Ministerul Culturii, prin avizarea Comisiei Naționale de Arheologie. Asistența arheologică nu necesită obținerea autorizației din partea primăriei unității administrative respective.

În condițiile în care supravegherea arheologică relevă situații arheologice care impun o cercetare arheologică preventivă, se va obține o autorizație de cercetare arheologică preventivă de către responsabilul științific și se va continua cercetarea pentru determinarea valorii patrimoniale a complexului/artefactului sau a stratului arheologic investigat. Abia după încheierea cercetării și redactarea unui raport de către colectivul de cercetare, raport avizat de către Comisia Națională de Arheologie, se va acorda avizul necesar investiției/construcției vizate.

Lucrările de cercetare arheologică (diagnostic, supraveghere sau cercetare preventivă) se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției, cât și în Proiectul tehnic. Această prevedere este prevăzută prin OG (R) 43/2000 și are caracter obligatoriu.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare – tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice – este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permită amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

Zona de protecție a sitului arheologic Verșești, Dealul Strâmba

A fost stabilită conform reglementărilor legislative în vigoare, pe limitele cadastrale ale parcelelor învecinate și în baza cercetărilor de teren efectuate de către colectivul de redactare a studiului arheologic. Situl arheologic se află la 500 m nord de localitate, pe platoul dealului Strâmba, de pe dreapta Tazlăului. Zona de protecție a fost stabilită pe limite care, în opinia specialiștilor, pot oferi protecție sitului identificat, astfel încât, în condițiile în care se vor desfășura activități intruzive, să beneficieze de asistență arheologică de specialitate.

Coordonatele Stereo70 ale zonei de protecție a sitului arheologic *Dealul Strâmba*

X	Y
630558.887	551623.896
630411.066	551737.604
630327.206	551915.274
630341.419	552037.51
630440.914	552148.376
630564.572	552202.388
630747.927	552220.865
630854.529	552161.168
630973.922	552054.567
631071.996	551929.488
631204.182	551638.11
631261.036	551413.535
631188.547	551302.67

631025.091	551342.468
630827.523	551413.535
630652.696	551540.036
630558.887	551623.896

Prevederile legale asupra modului de intervenție la monumentele istorice și în zona de protecție a acestora

Conform Legii 422/2001, autoritățile publice locale au obligații în protejarea monumentelor istorice de pe teritoriul lor administrativ.

Monumentele istorice aparțin fie domeniului public al statului, județului, orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (art. 4, alin. 1). Paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare revin proprietarilor (art. 6, alin. 1). În cazul în care monumentul istoric nu are un proprietar cunoscut, obligațiile de mai sus revin autorității administrației publice locale (art. 6, alin. 2). Acestea răspund, în colaborare cu autoritățile publice centrale, și de activitatea de protejare a monumentelor istorice (art. 7, alin. 3).

Autoritățile publice locale au obligația de a include în planurile urbanistice și regulamentele aferente zonele de protecție a monumentelor, în care pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire (art. 9, alin. 3-4).

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și a imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar se găsesc în zona lor de protecție, se face numai cu avizul emis de Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale acestuia (art. 11, alin. 1; art. 23, alin. 1-2; art. 24, alin. 1).

Monumentele istorice, ca și zona construită protejată, de oraș sau sat istoric, se marchează printr-un însemn distinctiv, amplasat de reprezentanții primăriilor pe monumentul istoric sau la intrarea în zona construită protejată (art. 18, alin. 3).

Proprietarii și titularii dreptului de administrare ai monumentelor istorice au următoarele obligații:

- să întrețină, să folosească și să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor legii;
- să asigure paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor;
- să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere a acestora în condițiile legii;
- să înștiințeze de urgență, în scris, Direcția Județeană pentru Cultură, precum și primarul orașului ori al comunei respective despre orice modificări sau degradări în starea fizică a monumentelor istorice deținute și aflate în teritoriul unității administrativ-teritoriale;
- să înștiințeze de urgență, în scris, Direcția Județeană pentru Cultură, precum și primarul orașului sau al comunei respective despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcții, elemente de construcții, a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând păstrarea descoperirilor în condițiile legii, până la sosirea delegatului instituției de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- să asigure, în condițiile legii, accesul specialiștilor desemnați de Ministerul Culturii sau de direcțiile județene pentru cultură în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență;
- în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanțeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentației aferente, conservarea și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice;
- să obțină avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile;
- să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum și a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens și să prevadă în contracte condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate;

- să respecte toate condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate atunci când execută ei înșiși lucrări de întreținere curentă sau orice alte intervenții, conform prevederilor legale;

- să permită, pe baza prevederilor contractuale, executarea intervențiilor asupra monumentelor istorice deținute, în cazul în care acestea sunt inițiate și finanțate de persoane juridice abilitate, în condițiile legii;

- să permită montarea și să întrețină însemnul distinctiv care marchează calitatea de monument istoric a imobilului;

- să obțină avizul Direcția Județeană pentru Cultură și să asigure pe propria răspundere condiții corespunzătoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere și de publicitate în cazul în care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice în circuit public;

- să comunice Direcției Județene pentru Cultură orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale, după caz, asupra monumentelor istorice (art. 36, alin. 1).

Reglementări

1. În certificatele de urbanism emise pentru autorizarea lucrărilor de construire în perimetrele siturilor și în zonele de protecție ale siturilor arheologice este obligatorie menționarea obținerii avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Bacău;
2. În perimetrele delimitate ale siturilor arheologice sunt interzise orice tip de construcții/investiții (clădiri, căi rutiere, șanțuri pentru colectarea apelor, șanțuri pentru țevi de apă, gaze, gropi pentru plantare pomi sau viță-de-vie sau alte lucrări intruzive etc.) care presupun o intervenție asupra subsolului, fără realizarea în prealabil a cercetării arheologice preventive; se va impune avizarea acestor lucrări doar în urma unei cercetări arheologice efectuate de către o instituție abilitată de Ministerul Culturii, în baza unei autorizații de cercetare arheologică preventivă; în urma acestei cercetări expertul arheolog va propune descărcarea de sarcină arheologică sau încărcarea cu sarcină arheologică, după caz, pentru parcela vizată;
3. În perimetrele delimitate ale siturilor arheologice sunt interzise arăturile mai adânci de 30 cm;
4. În perimetrele delimitate ale siturilor arheologice este interzisă transformarea acestora în livezi sau terasarea pentru culturi de viță-de-vie, respectiv orice altă cultură care afectează în adâncime, fără realizarea în prealabil a cercetării arheologice preventive;
5. În zonele de protecție ale siturilor arheologice este obligatorie asigurarea supravegherii arheologice a oricăror lucrări de construcții/investiții care afectează subsolul; supravegherea arheologică va fi efectuată de o instituție abilitată de Ministerul Culturii, în baza unui aviz și a unei autorizații de supraveghere arheologică;
6. Planurile Urbanistice Zonale care instituie noi regulamente de urbanism vor cuprinde obligatoriu un studiu de diagnostic arheologic (conform prevederilor OG 43/2000, art. 2, alin. 7, lit. d).

Pentru toate terenurile agricole care cuprind situri arheologice, se va respecta legislația cu privire la vânzarea/cumpărarea terenurilor agricole din extravilan, conform *Legii 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.*

6.7. ZONA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ

Conform Anexei 1 a Reglementării tehnice din 20 octombrie 2003 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", prin Zona istorică de referință se înțelege „o zonă din teritoriul administrativ care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric și care vor fi preluate în viitorul mod de dezvoltare al teritoriului”.

1. Definirea zonelor istorice de referință – notă metodică

1.1. Descrierea metodei de definire a zonelor istorice de referință

În definirea zonelor istorice de referință pentru fiecare localitate componentă a comunei Sănduleni s-au studiat informațiile cartografice și istorice pentru stabilirea vechimii locuirii în anumite zone – vatra satului și extinderile sale ulterioare. Acestea au fost corelate cu elementele arhitecturale și urbanistice valoroase caracteristice zonei.

1.2. Criterii de definire/delimitare a zonelor istorice de referință

Criteriile care au stat la definirea și delimitarea zonelor istorice de referință sunt istorice și urbanistice. Delimitarea s-a făcut pe limite cadastrale de parcelă, iar acolo unde acest fapt nu a fost posibil datorită lipsei de informații, s-au folosit coordonatele Stereo70.

1.2. Zonele istorice de referință din teritoriul administrativ

Pe teritoriul administrativ al comunei Sănduleni, în extravilan au fost identificate următoarele zone istorice de referință:

- Zona istorică de referință ZIR 8: zona cu peisaj de deal
- Zona istorică de referință ZIR 9: zona cu peisaj de luncă, peisaj agricol
- Zona istorică de referință ZIR 10: zona cu peisaj de pădure

Reglementări:

ZIR 8 - Zona cu peisaj de deal - se vor respecta prevederile RLU privind terenurile din zona de extravilan

ZIR 9 - Zona cu peisaj de luncă, agricol - se păstrează utilizarea agricolă a terenurilor

ZIR 10 - Zona cu peisaj de pădure - conservare prin limitarea defrișărilor, se vor respecta prevederile Codului Silvic.

CAP. VII UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate în folosirea **Regulamentului local de urbanism** și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri.

Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii:

- Funcțiune dominantă;
- Limite cadastrale și naturale;
- Axele străzilor principale, și cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale.

Pentru ușurință, prescripțiile prevăzute pentru fiecare U.T.R. sunt precedate de reprezentarea sa grafică, extrasă din planșa de Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, din partea desenată a documentației de urbanism (planșa U6).

Comuna Sânduleni este alcătuită din următoarele unități teritoriale de referință (UTR):

Localitatea Sânduleni :

- UTR 1 – localitatea Sânduleni – zona centrală C – în trup A;
UTR 2 – localitatea Sânduleni – zonă de locuit L – trup A;
UTR 3 – localitatea Sânduleni – zonă gospodărie comunală - cimitire GC – trup B;
UTR 4 – localitatea Sânduleni – zonă construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare – trup C;
UTR 5 – localitatea Sânduleni – zonă de locuit L – trup D;
UTR 6 – localitatea Sânduleni – **M1 "p"** – zonă mixtă instituții și servicii/industrie/depozitare propusă – în trup A;
UTR 7 – localitatea Sânduleni – **M4 "p"** – zonă mixtă instituții publice și servicii și agrement, sport propusă – în trup A;

Localitatea Tisa:

- UTR 8 – localitatea Tisa – zonă de locuit L – trup A;

Localitatea Mateești:

- UTR 9 – localitatea Mateești – zonă de locuit L – trup A;

Localitatea Bărzulești:

- UTR 10 – localitatea Bărzulești – zonă de locuit L – trup A;
UTR 11 – localitatea Bărzulești – zonă de locuit L – trup B;
UTR 12 – localitatea Bărzulești – zonă gospodărie comunală - cimitire GC – trup C;

Localitatea Coman:

- UTR 13 – localitatea Coman – zonă de locuit L – trup A;
UTR 14 – localitatea Coman – zonă de locuit L – trup B;
UTR 15 – localitatea Coman – zonă gospodărie comunală - cimitire GC – trup C;

Localitatea Stufu:

- UTR 16 – localitatea Stufu – zonă de locuit L – trup A;
UTR 17 – localitatea Stufu – zonă de locuit L – trup B;

Localitatea Verșești:

- UTR 18 – localitatea Verșești – zonă de locuit L – trup A;
UTR 19 – localitatea Verșești – zonă gospodărie comunală - cimitire GC – trup B.

Întocmit ,
Arh. Catrinel Ciornei

