



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic General U.A.T. Mitreni

MUNICIPIUL OLTENIT
JUDETUL CALARASI

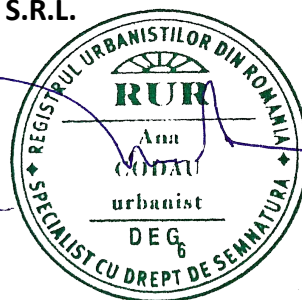
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **COMUNA MITRENI, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.**

Șef proiect: Urb. Ana CODĂU

Proiectant urbanism: Urb. Ana CODĂU



PROIECTANT DE SPECIALITATE:

Reambulare Topografică: **S.C. KOMORA ENGINEERING S.R.L**

Coodonator: Ing. Raluca Pătrașcu

Redactat: Ing. Raluca Pătrașcu
Ing. Ștefana Ioneanu

Studiu geotehnic: Ing. Liviu Drăgănescu

Studiu istoric: Arh. Dan Ionescu

COLECTIV DE ELABORARE:

Șef proiect: Urb. Ana CODĂU

Coordonator: Urb. Ana CODĂU

Proiectat: Urb. Denisa-Sorina LUNGU

Proiectat: Urb. Maria-Andreea POPA



2020

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	3
PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	6
Capitol 1.1. - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U.	7
Capitol 1.2. – PREVEDERI GENERALE.....	11
ART 1. Rolul regulamentului local de urbanism.....	12
ART 2. Domeniul de aplicare	12
ART 3. Corelarea cu alte documentații.....	13
ART 4. Condiții de aplicare.....	13
ART 5. Derogări de la prevederile regulamentului	14
PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	16
Capitol 2.1. – REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT.....	17
ART 6. Prevederi generale	18
ART 7. Terenuri agricole din extravilan	18
ART 8. Terenuri agricole din intravilan	18
ART 9. Resursele subsolului	19
ART 10. Resursele de apă.....	19
ART 11. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	20
ART 12. Zone construite protejate	20
ART 13. Zonele expuse la riscuri natural	24
ART 14. Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice	25
ART 15. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	28
ART 16. Asigurarea echipării edilitare	32
ART 17. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	32
ART 18. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului	33
ART 19. Lucrări de utilitate publică	34
Capitol 2.2. – CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII	36
ART 20. Orientarea față de puncte cardinale	37
ART 21. Amplasarea față de drumuri publice	37
ART 22. Amplasarea față de aliniament	38
ART 23. Amplasarea în interiorul parcelei	39
ART 24. Accese carosabile	40
ART 25. Accese pietonale și piste pentru bicicliști	40
ART 26. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	40
ART 27. Realizarea de rețele edilitare	41

ART 28. Parcelarea	41
ART 29. Înălțimea construcțiilor.....	45
ART 30. Aspectul exterior al construcțiilor	46
ART 31. Parcaje.....	46
ART 32. Spații verzi și plantate.....	49
ART 33. Împrejmuiuri.....	50
Capitol 2.3. – DISPOZIȚII FINALE	52
ART 34. Intrarea în vigoare	53
ART 35. Reglementarea situațiilor tranzitorii	53
PARTEA III – PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ...	54
Capitol 3.1. – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	55
Capitol 3.2. – ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN.....	59
C – ZONA CENTRALĂ – zonă cu funcțiuni complexe de interes public.	60
M– ZONA MIXTĂ	67
L – ZONA DE LOCUINȚE.....	76
A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE	84
B – ZONA BALNEARĂ	89
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI	94
G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	99
T – ZONA TRANSPORTURILOR.....	104
Capitol 3.3. – ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN	107
ZP – ZONA PROTEJATĂ A SITURILOR ARHEOLOGICE.....	108
TDA-A – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - ARABILĂ.....	111
TDA-P – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PĂȘUNE	114
TDA-L – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - LIVEZI	117
ANEXE	120
Anexa nr.1 – Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice.....	121
Anexa nr.2 – Glosar de termeni	135

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al U.A.T. Mitreni este adoptat de către Consiliul Local al U.A.T. Mitreni în temeiul art. 36 alin.(5) lit c din legea 215/2001, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației

Capitol 1.1. - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A R.L.U.

Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – text actualizat, cu modificările și completările ulterioare.

- **H.G. nr. 525 din 27.06.1996**, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011, cu modificările și completările ulterioare.

- **Ordn MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" - Indicativ GP038/99;

- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;

- **Ordin MTCT nr. 562 din 20.10.2003** pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);

- **Legea nr. 363/2006** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea I – Rețele de transport;

- **Legea nr. 171/1997** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a II-a – Apa; Text actualizat la data de 27.01.2006, cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea a III-a – I-a Zone protejate;

- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național –secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu completările și modificările ulterioare;

- **Legea nr. 575 din 2001** privind aprobarea Planului de amenajarea a teritoriului național – secțiunea aV-a – Zone de risc natural;

- **Ordonanța de Urgență nr. 142 din 2008**, privind Planul de amenajare a teritoriului național – secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;

- **Ordinul MDRAP nr. 233 din 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- **Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010** pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

- **Legea nr. 451 din 8.07.2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.

- **Legea nr. 50 din 1991**, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **Legea 18/1991**, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare

- **Legea nr. 215 din 23.04.2001** privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 247 din 19.07.2005**, privind Reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

- **Legea nr. 33 din 27.05.1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, modificată prin Legea nr. 71/2011.

- **Legea nr. 213 din 17.11.1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 7 din 13.03.1996** Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea 10/1995** privind Calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr.114 din 11.10.1996** – legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 135 din 10.02.2010** privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- **Legea nr. 191 din 16.04.2002** privind grădinile zoologice și acvariile publice, cu modificările și completările ulterioare.
- **H.G. nr. 1076 din 8.07.2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 995 din 21.09.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 117 din 2.02.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 799 din 6.02.2012** al ministrului mediului și pădurilor privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor;
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor**, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 466 din 18.07.2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 244/2000 privind siguranța barajelor;
- **Ordin nr. 2 din 4.01.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- **STAS 1343/1 - 1995:** "Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități";
- **STAS 1478/1990:** "Alimentarea cu apă pentru construcții civile și industriale";
- **STAS 8591/1-1995:** "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură";
- **Legea nr. 422 din 18.07.2001** privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanța nr. 43 din 30.01.2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea nr. 378/2001 și cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanța nr. 47 din 30.01.2000** privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată , cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 2260 din 18.04.2008** al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

- **Ordin nr. 2828 din 24.12.2015** al ministrului culturii pentru modificarea anexei nr. 1 la ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare;
- **Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări cu Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 48 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor privind amplasarea și exploatarea balastierelor din zona drumurilor și a podurilor.
- **Ordin nr. 50 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- **Ordin nr. 4 din 9.03.2007** al președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 119 din 4.02.2014** al ministrului sănătății pentru aprobarea nr. 123a Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- **Ordin nr. 196 din 10.10.2016** al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, cendensatului și etanului.
- **H.G. nr. 930 din 11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- **Legea nr. 123 din 10.07.2012** privind energia electrică și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 160 din 2.10.2012** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 33/2007 privind modificarea și completarea Legii energiei electrice nr. 13/2007 și Legii gazelor nr. 351/2004.
- **Reglementare Aeronautică Civilă Română din 20.08.2003** privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituți aeronautice civile – RACR – CADT , ediția 02/2003 emisă de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și publicat în MO nr. 641 din 9 septembrie 2003.
- **"Carta Verde"** privind politica de dezvoltare regională în România
- **Legea nr. 134 din 1.07.2010** privind Codul de procedură civilă
- **Legea nr. 26 din 24.04.1996** – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare
- **Hotărârea nr. 804 din 25.07.2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordin nr. 839 din 12.10.2009** al ministrului dezvoltării regionale și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordinul MLPAT nr. 90N/911-CP din 1997** pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități;
- **Ordinul MLPAT nr. 90N/912-CP din 1997** pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități
- **Ordinul Nr. 34/N/3.422/30/4.221 al MLPAT, MI, MAPN, SRI** pentru Aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

Capitol 1.2. – PREVEDERI GENERALE

ART 1. Rolul regulamentului local de urbanism

- (1)** Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Mitreni, este un regulament cadru având caracter director.
- (2)** Regulamentul Local de Urbanism constituie un ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3)** Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga comună Mitreni, aferent Planului Urbanistic General al comunei Mitreni, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (4)** Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ART 2. Domeniul de aplicare

- (1)** Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Mitreni.
- (2)** Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.2.
- (3)** Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- (4)** Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din cele trei localități și trupuri de intravilan izolate: Mitreni - sat reședință de comună, Clătești - sat component, Valea Roșie – sat component precum și terenurile existente în cadrul teritoriului administrativ (17 trupuri de intravilan).
- (5)** Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată în 2013.

- (6) Împărțirea teritoriului administrativ al comunei Mitreni în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut conform Planșelor – Reglementări Urbanistice-zonificare, plan scara 1:15000 și 1:5000 (REG1, REG1.1, REG1.2, REG1.3.), care fac parte integrantă din documentația de urbanism *"Elaborarea Planului Urbanistic general al comunei Mitreni, județul Călărași"*

ART 3. Corelarea cu alte documentații

- (1) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (P.A.T.N.), Planul de dezvoltare regională Sud Muntenia (P.D.R. Sud Muntenia 2014-2020) și prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.).
- (2) Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Mitreni și care își păstrează și acum valabilitatea.
- (3) Prezentul Regulament de urbanism preia prevederile documentațiilor PUZ aprobate anterior.

ART 4. Condiții de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.) sau Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.), cazuri specificate în continuare la alin. (3) și (8) precum și în conținutul regulamentului.
- (3) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie (stabilite conform legislației în vigoare și prin documentații de urbanism aprobate conform legii), volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.), realizate și aprobate conform legii.
- (4) Documentațiile P.U.Z. cerute prin P.U.G. nu vor aduce modificări în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- (5) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (6) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scara adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suportul topografic și realizat în coordonate în

sistem național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențe de cadastru și publicitate imobiliară.

- (7) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate pre-vederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prevederilor.
- (8) Prezentul Regulament Local de Urbanism permite autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (dacă îndeplinesc condițiile impuse de Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism cu modificările și completările ulterioare), cazuri specificate în continuare la *Art.5 Derogari de la prevederile Regulamentului*, precum și în conținutul regulamentului.
- (9) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

ART 5. Derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, Procent de ocupare a terenului (P.O.T.), Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.).
- (2) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- a) condiții dificile de fundare care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
 - b) descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - c) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- (3) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- a) modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei și a Procentului de Ocupare a Terenului (P.O.T.) sunt posibile pe baza întocmirii unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum și, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași;

- b)** modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z., elaborate și aprobate conform legii.
 - c)** elaboratorii și beneficiarii acestor documentații P.U.Z. de modificare a prevederilor P.U.G. au obligația de a solicita înainte de elaborarea P.U.Z. a Avizului de Oportunitate conform de aprobare, avize de la toate instituțiile care au avizat prezentul PUG, precum și organizarea unor dezbateri publice unde să invite toți factorii interesați și să prezinte în mod expres derogările care vor amenda prezentul PUG.
- (4)** În cazul elaborării documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z., acestea se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**Capitol 2.1. – REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII
MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT**

ART 6. Prevederi generale

- (1)** Planul Urbanistic General și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice din Repertoriul Arheologic Național, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- (2)** Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

ART 7. Terenuri agricole din extravilan

- (1)** Extravilanul este ocupat în principal cu terenuri agricole, păduri, pășuni, livezi, fânețe. Folosințele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
- (2)** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile respectării Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
- (3)** Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (4)** Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, 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. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică. Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țigeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

ART 8. Terenuri agricole din intravilan

- (1)** Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat

de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

- (2) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai în condițiile legii.
- (3) Terenurile agricole din intravilan păstrează destinația Teren Agricol, însă prin autorizatia de construire acestea se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv.
- (4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996).

ART 9. Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

ART 10. Resursele de apă

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor în zona de protecție din jurul lacurilor, în lungul cursurilor de apă, digurilor canalelor și altor lucrări hidrotehnice se vor face conform Legii Apelor nr. 107 / 1996 actualizată, cu avizul SGA Călărași.
- (3) Zonele de protecție se măsoară astfel:
 - la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
 - la lacuri de la nivelul mediu.
- (4) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este de 5 m
- (5) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor este de 5 m.

- (6) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ART 11. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) La data aprobării prezentului Regulament, pe teritoriul comunei Mitreni nu se găsesc zone cu valoare peisagistică și nici zone naturale protejate.
- (2) Conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, articolul 14, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone V2.
- (3) Se interzice canalizarea pârâurilor sau râurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

ART 12. Zone construite protejate

- (1) Valorile de patrimoniu construit, care trebuie protejate, precum și zonele lor de protecție sunt identificate și delimitate în Planurile de Reglementări Urbanistice – zonificare.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism face referire la următoarele monumente și situri arheologice de pe teritoriul comunei Mitreni:

NR. CRT.	COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	LOCALITATE	CRONOLOGIE	AMPLASAMENT	TARLA	PARCELA
1	100647.11	Așezarea preistorică de la Mitreni. la 1,5 km sud de satul Mitreni, pe terasa înaltă din stângă a râului Argeș, pe ambele laturi ale unui drum comunal de pământ	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Preistorie	Extravilan sat Mitreni	-	-
2	100647.10	Așezarea din epoca bronzului de la Mitreni. la S de comuna Mitreni, malul stâng al râului Argeș, marginea de SE a satului Mitreni, la N de linia ferată Oltenița-București, pe malul de S al lacului Valea Roșie	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Epoca bronzului / a doua jumătate a mileniului al II-lea a.Chr.	Extravilan sat Mitreni	45	1, 2/1
3	100647.09	Așezarea medievală de la Mitreni. la marginea de sud a satului, pe malul stâng al Argeșului, pe partea dreaptă a șoselei care merge la Valea Roșie, la marginea pădurii, pe ambele părți ale fostei căi ferate Mitreni- Fabrica de conserve Valea Roșie	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Epoca medievală	Extravilan sat Mitreni	Unitate Producție Ocol Silvic Mitreni UP VII	3C, 3D, 4A, 4B
4	100647.08	Necropola medievală de la Mitreni. malul stâng al râului Argeș, pe partea stângă a șoselei Mitreni-Valea Roșie, unde au fost serele Asociației Agricole, în prezent proprietatea Comunei Mitreni	descoperire funerară	necropolă de inhumație	Mitreni, com. MITRENI	Epoca medievală / sec. XVI-XVII	Intravilan sat Mitreni	56	1256, Lot1, Lot2
5	100647.07	Necropola din secolul al IV-lea p. Chr. de la Mitreni. malul stâng al râului Argeș	descoperire funerară	necropolă de inhumație	Mitreni, com. MITRENI	Epoca migrațiilor / sec. I-III	Intravilan sat Mitreni	22	523-537
6	100647.06	Așezarea geto-dacică de la Mitreni-Gâldău. în partea de NE a satului Mitreni, pe marginea de V a lacului Mitreni, numit de unii și lacul Gâldău	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Latène / sec. II-I a.Chr.	Intravilan sat Mitreni	16	299
7	100647.05	Așezarea Dridu de la Mitreni - lacul Gâldău. pe malul stâng al râului Argeș, pe malul de est al lacului Gâldău, până la marginea de nord-est a satului Mitreni	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Epoca medievală / sec. IX-XI	Extravilan sat Mitreni	58	152-155, 188-201

Regulament Local de Urbanism

8	100647.04	Așezarea geto-dacică III de la Mitreni. pe malul stâng al râului Argeș, pe malul de nord al lacului Gâldău și în continuare pe terasa lacului spre sud, pe un teren acoperit cu plantații de viță-de-vie	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Latène, Necunoscută / sec. II-I a.Chr.	Extravilan sat Mitreni	58	152-155, 188-201
9	100647.03	Situl arheologic de la Mitreni - "Ariile Grecului". pe terasa înaltă a râului Argeș, pe malul stâng al râului	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Latène, Epoca medievală / sec. II-I a.Chr, sec. IX-XI	Extravilan sat Mitreni	63	261, 261/1
10	100647.02	Situl arheologic de la Mitreni. la 3 km N de satul Mitreni, pe terasa înaltă, stângă a râului Argeș	așezare	așezare	Mitreni, com. MITRENI	Epoca medievală, Latène / sec. IX-XI	Extravilan sat Mitreni	63	261, 261/1
11	100647.01	Tumulul de epoca bronzului de la Mitreni - "Movila lui Cercel". la 4 km N de satul Mitreni, la marginea de SE a satului Curcani, pe malul stâng al râului Argeș	descoperire funerară	tumul	Mitreni, com. MITRENI	Epoca bronzului / milenii IV-III	Extravilan sat Mitreni	19, 20	52/1, 53, 12/1, 12/2, 13, 13/1
12	100656.01	Necropola din secolul IV p. Chr. de la Clătești-cimitirul satului. malul drept al râului Argeș, centrul satului	descoperire funerară	necropolă de inhumație	Clătești, com. MITRENI	Epoca migrațiilor / sec. al IV-lea	Intravilan sat Clătești	16	450
13	100656.02	Crucea de hotar I de la Clătești-Cimitir. în cimitirul satului, lângă zidul de S al bisericii Adormirea Maicii Domnului	limită de hotar	cruce de hotar	Clătești, com. MITRENI	Epoca medievală / sec. al XVIII-lea	Intravilan sat Clătești	16	450
14	100656.03	Crucea de hotar II de la Clătești-Cimitir. pe malul stâng al râului Argeș, în cimitirul satului, în fața bisericii Adormirea Maicii Domnului	limită de hotar	cruce	Clătești, com. MITRENI	Epoca modernă	Intravilan sat Clătești	16	450

(3) În cazul siturilor arheologice, zona de protecție se constituie din:

- a)** Zona suprafeței delimitate cu o rază de **200 m** în intravilan rural și **500 m** extravilan, măsurată de la limita exterioară a sitului/monumentului, de jur-împrejurul sitului arheologic/monumentului istoric, conform plansei de reglementari urbanistice atasate prezentei documentatii.
- b)** În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991 republicată, nu necesită a fi autorizată de primărie;
- c)** Lucrările de construire se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001.

(4) Pentru parcelele situate în zonele protejate a monumentelor sau siturilor arheologice, cu titlul de Condiții impuse ce se vor anexa la Certificatul de urbanism eliberat, se vor impune următoarele condiții:

- a)** Proiectul ce urmează a fi realizat se va supune spre avizare serviciilor de specialitate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național în funcție de categoria valorică stabilită pentru zona respectivă. Documentațiile se depun la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Călărași care o introduce în procesul de avizare.
- b)** Orice lucrări de săpătură ce se vor executa pe monumente și în aceste zone, asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție, privind statutul monumentelor și siturilor arheologice, conform legilor în vigoare se vor anunța în scris la Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național Călărași, înainte de începerea acestora și se vor executa numai în prezența unui arheolog delegat, pentru prelevarea eventualelor vestigii arheologice apărute. În această situație se va obține Certificatul de descărcare
- c)** de sarcină arheologică pe baza Raportului de descărcare de sarcină arheologică întocmit de specialiștii delegați.
- d)** Cercetarea arheologică, ce se va face prin finanțare de către beneficiar înainte de eliberarea autorizației de construire, nu necesită autorizație de construire specială. În cazul zonelor în care se impune numai supraveghere arheologică, cercetarea se va face și după eliberarea autorizației de construire. În acest caz, dacă se constată necesitatea, se vor sista temporar lucrările de construire, și se va demara săpătura arheologică preventivă, pentru epuizarea complexelor arheologice descoperite.
- e)** Nerespectarea acestor prevederi intră sub incidența articolului 360 din Codul Penal precum și a articolelor 23 și 24 din Legea 378/2001

(5) Utilizări funcționale permise în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice:

- a)** Intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice (titlu generic pentru toate cele trei noțiuni: monumente, ansambluri și situri arheologice) cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 republicată cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 republicată cu completările și modificările ulterioare.
- b)** Îmbunătățirea valorii peisagistice și ambientale a spațiilor verzi din jurul monumentelor sau în

siturile arheologice prin realizarea, eventual, de parcuri dendrologice; îmbunătățirea dotărilor și echipării specifice cadrului eco-peisagistic.

- c)** Amenajări ale circulației în zona de protecție cu parcare, circulație pietonală cu dalaje adecvate, mobilier urban, grupuri sanitare funcționale, plantații ornamentale și de protecție.
 - d)** Amplasarea de mobilier urban precum și de corpuri de iluminat, jardiniere, spații de odihnă în zona adiacentă intrării monumentelor.
 - e)** Modernizarea instalațiilor de utilitate publică din zonă.
 - f)** Lucrări de cercetare arheologică menite a completa cunoștințele istorice ale monumentului, sitului și integrarea acestora în cadrul peisagistic creat.
 - g)** Locuințe cu regim de înălțime redus, cu aspect arhitectural decent, fără a epata printr-un stil arhitectural modern sau futurist, cu finisaje obișnuite, în culori simple: alb, gri și învelitoare de culoare neagră, gri sau verde închis.
- (6)** Interdicții permanente pentru care nu se vor elibera Autorizații de construire pe parcelele cadastrale și construcțiile aferente situate în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice:
- a)** Pentru construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii atât calității de monument și sit, cât și calității vieții locuitorilor zonei cum ar fi:
 - unități generatoare de noxe;
 - unități generatoare de trafic intens sau care necesită parcuri ample;
 - unități ce reprezintă riscuri tehnologice, sau supraîncărcări ale rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
 - b)** Pentru construcții sau categorii de lucrări care prin localizare, amplasament, pot compromite conservarea și/sau punerea în valoare a unor vestigii arheologice sau situri cunoscute dar necercetate.
 - c)** Pentru construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sau funcțional agresează funcțional monumentul, situl, cadrul natural al acestuia, în general asupra cadrului ambiental original – restaurante, hoteluri, moteluri, discoteci, stadioane sau alte funcțiuni similare.

ART 13. Zonele expuse la riscuri natural

- (1)** Pe baza studiului de fundamentare "Studiu Geotehnic" pentru elaborarea PUG al comunei Mitreni, județul Călărași, zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planșa GEO1. "Zonare Geotehnică și hazard natural - UAT". Aceste zone de hazard au fost preluate în planșele de Reglementari urbanistice.
- (2)** Pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren, se stabilesc următoarele reglementări:
- a)** Documentațiile hidro-geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007 și, în plus, vor include studii de stabilitate generală; Este obligatorie elaborarea de studii hidro-geotehnice și preluarea concluziilor în soluția de fundare.

- b)** În cadrul unui P.U.Z. întocmit pe o zonă cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren, se va realiza în mod obligatoriu o expertiză geotehnică și hidrogeotehnică întocmită de persoane calificate (experți). Aceasta va preciza teritoriul relevant, necesar pentru investigațiile geotehnice, teritoriu ce poate depăși limitele administrative ale zonei (P.U.Z., limite de proprietate etc). Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra și 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 hidro-geotehnice vor respecta toate prevederile normativului NP 074-2007;
- c)** Pentru teritoriile ce prezintă o probabilitate mare și foarte mare 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 măsurărilor efectuate vor fi furnizate Primăriei și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul comunei. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și înclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate înclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit Expertiza hidro-geotehnică.
- (3)** Până la eliminarea riscurilor de alunecare, se admite autorizarea construcțiilor și amenajărilor de orice fel, ce au drept scop doar limitarea riscurilor de alunecare.

ART 14. Zonele de siguranță și de protecție față de zonele cu riscuri tehnologice

- (1)** Reglementări cu privire la zonele de protecție a surselor de apă și rețelele de canalizare:
- a)** Sunt supuse reglementărilor acestui regulament sursele de ape subterane și de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă.
- b)** Pentru protecția sanitară a surselor de ape subterane și supraterane se instituie următoarele zone de protecție cu grade diferite de risc:
- Zona de protecție sanitară cu regim sever;
 - Zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
 - Perimetrul de protecție hidrologică.
- c)** Dimensiunile zonei de protecție sanitară cu regim sever vor fi de:
- Captare apă subterană, minim 50 m amonte, 20 m aval de captare și 20 m lateral, de o parte și de alta a captării;
 - Stații pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

- Alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.
 - d)** Zona de protecție sanitară cu regim sever, cu excepția celei instituite pentru aducțiunea apei, se va împrejmuși și se va marca cu plăcuțe avertizatoare.
 - e)** Terenurile cuprinse în zona de protecție cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă, așa cum prevede Hotărârea nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare.
 - f)** Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de:
 - 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă;
 - 10 m față de locuințele vecine;
 - 20-50 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).
 - g)** Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP Călărași spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 119/2014.
 - h)** Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor Hotărârii nr. 930/2005 se face numai pe baza și în conformitate cu avizul SGA Călărași.
- (2) Reglementări privind zonele de protecție și siguranță a conductelor din amonte de transport gaze naturale:**
- a)** Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.
 - b)** Zona de siguranță cuprinde distanța de siguranță și zona de protecție.
 - c)** Distanța de siguranță față de obiectivele împrejmuite din sectorul gazelor naturale (stații de comprimare, stații de reglare măsură etc.) se măsoară de la partea exterioară a împrejmuirii.
 - d)** Distanța de siguranță față de conductele de gaze se măsoară din axul conductei.
 - e)** Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductei nu poate fi construită nici un fel de clădire care adăpostește persoane (locuințe, spații birouri etc.).
 - f)** Conform "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale:
 - 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200m; (UCL = suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);

- 100m - clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zona de recreere sau alt lac public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri, distanța minimă este de 200m;
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 6m - parcuri auto;
- 6m - păduri sau zone împădurite;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50m - depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
- 30m - depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6m - diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 20m - stații de epurare, gospodărie apă;
- 1000/2000m (amonte/aval) - balastiere în albia râurilor;
- 200m - lucrări miniere (la suprafața sau în subteran);
- paralelism cu drumuri:
 - naționale (europene, principale, secundare) – 26 m;
 - de interes județean – 24 m;
 - de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 20 m;
 - de utilitate privată - 9,5 m.
 - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) - 5m, cămine de vizitare - 6m;
 - distanța minimă dintre împrejurimea SRM Mitreni și construcții este următoarea:
 - 20m - clădiri cu până la 3 etaje inclusiv, fără restricții referitoare la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;
 - 200m - clădiri cu 4 sau mai multe etaje, fără posibilitatea de reducere a acestei distanțe.
- cimitire, heleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.) - condiționate de măsuri suplimentare.

(3) Reglementări privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice:

- a)** Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de :
- 24m pentru LEA cu tensiune între 1 kV și 110 kV
 - 37 m pentru LEA cu tensiune 110 kV
 - 55 m pentru LEA cu tensiune 220 kV
 - 75 m pentru LEA cu tensiune 400 kV

- b)** Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stîlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate;
 - c)** Pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte 0,2 m pe fiecare latură;
 - d)** Pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.
- (4)** Reglementări privind zonele de protecție și siguranță față de zonele de locuit:
- a)** Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât aceștea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).
 - b)** Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:
 - Spitale și clinici veterinare = 30 m
 - Stații de epurare de tip modular (containerizate) = 100 m
 - Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie) = 50 m
 - Rampe transfer deșeuri = 200 m
 - c)** Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

ART 15. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1)** 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.
- (2)** Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1587 din 25 iulie 1997.
- (3)** Conform Legii nr. 59 din 2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, informațiile necesare pentru evaluarea proprietăților substanței periculoase, din care decurg riscuri pentru sănătate, riscuri fizice și riscuri pentru mediu, sunt incluse:
 - a)** listă detaliată a proprietăților necesare pentru a evalua potențialul substanței periculoase de a provoca daune fizice, de sănătate sau asupra mediului;

- b)** proprietățile fizice și chimice, de exemplu: masa moleculară, presiunea vaporilor saturați, toxicitatea intrinsecă, punctul de fierbere, reactivitatea, vâscozitatea, solubilitatea și alte proprietăți relevante;
 - c)** proprietățile care prezintă riscuri fizice sau pentru sănătate, de exemplu: reactivitatea, inflamabilitatea, toxicitatea împreună cu alți factori, precum și modul în care substanța periculoasă atacă organismul, raportul vătămări/decese, efectele pe termen lung și alte proprietăți relevante;
 - d)** proprietățile din care decurg riscuri pentru mediu, de exemplu: ecotoxicitatea, persistența, bioacumularea, potențialul de propagare pe distanțe lungi în mediu și alte proprietăți relevante;
 - e)** dacă este disponibilă, clasificarea la nivelul Uniunii Europene a substanței sau amestecului potrivit prevederilor Regulamentului (CE) nr. 1.272/2008 al Parlamentului European și al Consiliului din 16 decembrie 2008 privind clasificarea, etichetarea și ambalarea substanțelor și a amestecurilor, de modificare și de abrogare a Directivelor 67/548/CEE și 1999/45/CE, precum și de modificare a Regulamentului (CE) nr. 1.907/2006;
 - f)** informații despre condițiile de exploatare specifice substanței, de exemplu: temperatura, presiunea și alte condiții relevante în care substanța periculoasă poate fi stocată, utilizată și/sau poate fi prezentă în cazul unor operațiuni anormale previzibile sau al unui accident, precum incendiul.
- (4)** Potrivit prevederilor Legii nr. 59/2016, operatorul are următoarele obligații:
- a)** să ia toate măsurile necesare, potrivit prevederilor legislației în vigoare, pentru a preveni accidentele majore și pentru a limita consecințele acestora asupra sănătății umane și asupra mediului;
 - b)** de a dovedi autorităților competente, în orice moment, că a luat toate măsurile necesare pentru prevenirea accidentelor majore care implică substanțe periculoase și pentru limitarea consecințelor acestora asupra sănătății umane și asupra mediului;
- (5)** Operatorul are obligația să actualizeze notificarea și să o transmită autorităților competente înainte de următoarele evenimente:
- a)** orice creștere ori scădere semnificativă a cantității sau orice schimbare semnificativă a naturii ori a formei fizice a substanței periculoase prezente sau o modificare semnificativă a proceselor în care aceasta este utilizată;
 - b)** modificarea unui amplasament sau a unei instalații care ar putea avea consecințe semnificative în termeni de pericole de accident major;
 - c)** închiderea definitivă a amplasamentului sau dezafectarea acestuia;
- (6)** Operatorul are obligația de a elabora un document, în care să prezinte politica sa de prevenire a accidentelor majore, și să garanteze că aceasta este implementată în mod corespunzător.
- (7)** Pentru toate amplasamentele de nivel superior, operatorul are următoarele obligații:

- a) elaborarea unui plan de urgență internă care să cuprindă măsurile ce trebuie aplicate în interiorul amplasamentului;
 - b) furnizarea ISUJ a informațiilor necesare pentru a permite elaborarea planului de urgență externă.
- (8)** Planurile de urgență se stabilesc cu următoarele obiective:
- a) controlul și limitarea efectelor incidentelor astfel încât să se minimizeze efectele și să se limiteze daunele asupra sănătății populației, mediului și proprietății;
 - b) implementarea măsurilor necesare pentru protecția sănătății umane și a mediului împotriva efectelor accidentelor majore;
 - c) comunicarea informațiilor necesare către publicul și serviciile sau autoritățile implicate din zona respectivă;
 - d) asigurarea refacerii ecologice și curățarea zonei afectate în urma unui accident major.
- (9)** Autoritățile competente, în colaborare cu autoritățile administrației publice responsabile cu amenajarea teritoriului și cu urbanismul, se asigură că politicile de dezvoltare și amenajare a teritoriului sau alte politici relevante și procedurile de punere în aplicare a acestora prevăd pe termen lung necesitatea:
- a) amenținerii unor distanțe de siguranță adecvate, între amplasamentele care intră sub incidența prevederilor prezentei legi, și zonele rezidențiale, clădirile și zonele frecventate de public, zonele de agrement și, în măsura în care este posibil, căile de transport importante;
 - b) protejării ariilor naturale deosebit de vulnerabile sau de interes natural deosebit, aflate în apropierea amplasamentelor, atunci când este necesar, prin distanțe de siguranță adecvate ori alte măsuri corespunzătoare;
 - c) luării unor măsuri tehnice suplimentare, în cazul amplasamentelor existente, potrivit prevederilor art. 5, pentru a nu crește riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediu
- (10)** Conform Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99 din 2017, în ceea ce privește stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc, trebuie parcurse următoarele etape:
- a) determinarea și reprezentarea grafică a zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
 - b) identificarea elementelor teritoriale vulnerabile din zonele de impact;
 - c) stabilirea compatibilității teritoriale în zonele de impact;
 - d) preluarea distanțelor adecvate în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 și instituirea de reglementări specifice.
- (11)** Determinarea și reprezentarea grafică a acestor zone se vor efectua în baza unor analize de risc și studii de specialitate, precum Politica de prevenire a accidentelor majore, Raportul de securitate, Planul de urgență internă – transmise autorităților competente de la nivel județean;

- (12)** Zonele de impact se stabilesc în funcție de următoarele efecte specifice asupra populației:
- a)** mortalitate ridicată;
 - b)** prag de mortalitate;
 - c)** vătămări ireversibile pentru populația afectată;
 - d)** vătămări reversibile pentru populația afectată.
- (13)** Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:
- a) tip A:**
 - industrie și depozitare;
 - b) tip B:**
 - zone funcționale – industrie și depozitare, spații verzi, transporturi, cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - construcții – amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
 - c) tip C:**
 - zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;
 - d) tip D:**
 - toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
 - zone protejate;
 - arii naturale protejate.
- (14)** Primăriile pe teritoriul administrativ al cărora se află zonele de impact din jurul amplasamentului/ amplasamentelor considerate preiau planul cu zonele de compatibilitate în cadrul documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și țin cont de acesta în emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire;
- (15)** Structura responsabilă cu amenajarea teritoriului și urbanismul din cadrul administrației publice județene preia în cadrul planului de amenajare a teritoriului județean prevederile planurilor cu zonele de compatibilitate aferente amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016;
- (16)** Pentru amplasamentele noi, în cazul în care amplasarea nu este reglementată prin planul de

urbanism general, se elaborează o documentație tip plan de urbanism zonal, ce cuprinde cel puțin întreg teritoriul ce poate fi afectat de un amplasament care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

ART 16. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.
- (3) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor, atele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă - canal.
- (6) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se impune realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se impune limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ART 17. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:
 - a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

- b)** pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente - și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR, sau dacă nu sunt respectate condiționările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiționări". Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc.);
 - c)** în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate - și numai dacă destinația propusă sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul și funcționalitatea fiecărei zone prin mixajul de activități a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât și prin condiționările impuse;
 - d)** atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar.
- (3)** Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4)** Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001, art. 32,46).

ART 18. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

- (1)** Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (2)** Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:
- a)** **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001);

- b) Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001);
- c) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă**, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT;
- d) În situația cand din punct de vedere cadastral parcela este împărțită în mai multe categorii de folosință** raportarea se va face la suprafața ce are folosința de curți-construcții. Este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan;
- e) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
 - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

ART 19. Lucrări de utilitate publică

- (1)** Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2)** Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3)** Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (4)** Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

- (5)** Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.
- (6)** Construirea și modernizarea străzilor se va face cu respectarea normativelor și standardelor de profil. Capacitățile de circulație ale acestora vor fi determinate ținându-se cont de funcționalitatea zonelor pe care le deservesc, precum și de volumele de trafic estimate.

Capitol 2.2. – CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII

ART 20. Orientarea față de puncte cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a restricțiilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr.525 din 1996.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- (3) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

ART 21. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) Zonele de siguranță a drumurilor publice sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației.
- (2) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor pentru drumuri situate la nivelul terenurilor
- (3) Zonele de protecție a drumurilor publice sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- (4) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului:
 - a) Drumuri naționale = 26 m
 - b) Drumuri județene = 24 m
 - c) Drumuri comunale = 20 m
- (5) Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță și protecție a drumurilor publice este obligatorie obținerea avizului scris al administratorului drumului.
- (6) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- (9) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (10) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de „Reglementări Urbanistice – Zonificare”, conform *Anexei nr. 1 la prezentul Regulament*.

ART 22. Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (Legea 350/2001 art. 32, 46).
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (5) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
 - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față

- de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c)** bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- (6)** Se vor respecta realinierea stabilită prin PUG și figurată pe planșa de reglementări, unde este cazul.
- (7)** Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

ART 23. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:
- a)** distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b)** distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel să se asigure:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
 - posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 metri; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.
- (2)** Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3)** Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

ART 24. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional, se autorizează executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996).
- (4) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) Aleile de servire locală (fundături) se vor realiza:
 - a) Cele cu o lungime de maxim 30 m – o singura banda de 3,5 m lățime și cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;
 - b) Cele cu o lungime de maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ART 25. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

- (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, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se impune, totuși, lățimea de 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se impune separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- (5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.
- (6) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART 26. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

din surse regenerabile.

- (2) Se deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

ART 27. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (4) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran, dacă va fi cazul.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (6) 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.

ART 28. Parcelarea

- (1) **Baza legală și definirea unor termeni**
 - a) Conform alin.6 al art.6 din Legea 50/1991 republicată, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;
 - b) Conform alin. 3 litera e) al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată elaborarea

Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul parcelărilor pentru diviziunea în mai mult de 3 parcele;

- c)** Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 3 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate;
- d)** Se înțelege prin parcelă, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;
- e)** Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

(2) Condiții de realizare a parcelărilor noi

- a)** În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care v-a reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelor (raportul laturilor).
- b)** Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, CUT, dimensiunile minime ale parcelor sau a deschiderii minime la stradă.
- c)** Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:
 - terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
 - pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
 - așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.
- d)** Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism. Acesta se va obține de la Primăria Comunei, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.
- e)** Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevăzute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
- f)** Se admite, totuși, parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor

cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;

- g)** Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se vor autoriza, totuși, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelari cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Române și al Agenției de Protecție a Mediului;
- h)** Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelor de 1500 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

(3) Dimensiunile minime și forma parcelor noi:

- a)** Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevăzute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, acestea trebuind să fie respectate simultan.

I. Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice, și întreprinderilor

a. deschidere la strada	- min. 20 m
b. suprafața minimă a parcelei având destinația Curți Construcții	- min 800 mp

II. Pentru terenuri destinate locuințelor individuale

a. deschidere la stradă	- min. 11m pentru înșiruite sau cuplate
	- min. 15 m pentru izolate
b. suprafață minimă a parcelei având destinația Curți Construcții	- min 350 mp pentru înșiruite sau cuplate
	- min 450 m pentru izolate

III. Pentru terenuri destinate pensiunilor turistice si agroturistice –

în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural:

a. deschidere la stradă	- min. 20 m
b. suprafață minimă a parcelei	- min 1000 m

- b)** Prin deschiderea la stradă în sensul prezentului regulament se înțelege distanța/lungimea perpendiculară pe limita laterală opusă măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament;
- c)** ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă;
- d)** Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus;
- e)** La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;
- f)** Se admite așezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii și altele spre fundul parcelei, dacă fiecare parcelă de fund are câte o trecere liberă, separată, spre drumul public, în deplină proprietate, cu lățimea minimă de 5 m și cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;
- g)** Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite, de asemenea, în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create.

(4) Străzi și alei carosabile în parcelările noi

- a)** Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
- b)** Străzile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
- c)** Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
- d)** Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în Anexa 1”;
- e)** Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare poate fi dezmembrată în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de minim 5 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;
- f)** Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de minim 10 m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
- g)** Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare;
- h)** Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament;
- i)** Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar;
- j)** La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50.000 mp (5 ha) — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școală, biserică, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de minim 5% din întinderea totală a terenului – pentru

terenurile cu suprafață între 50.000 mp (5 ha) și 200.000 mp (20 ha) și de min. 7% pentru terenurile în suprafață mai mare de 200.000mp (20 ha).

(5) Unitatea de caracter arhitectural a parcelărilor

- a) Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- b) Sunt exceptate parcelările anterioare, cu aprobări anterioare intrării în vigoare a prezentului Regulament și în care nu s-au prevăzut asemenea dispozițiuni;
- c) Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

ART 29. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- (4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
- (5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.
- (7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (8) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

ART 30. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) 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. (HG 525/1996, Art. 32).
- (2) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (3) Este necesară întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului UAT, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii urbanistice de specialitate, respectiv Studiu de analiza a tesutului rural.

ART 31. Parcaje

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93.
- (2) Necesarul de locuri de parcare va fi prevăzut pe categorii funcționale de construcții:

I. Construcții administrative

- (1) Pentru sediul primăriei, consiliului local 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 %;
 - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri pentru autocare;
- (2) Pentru sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri etc., vor fi prevăzute

câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

II. Construcții financiar – bancare

- (1) 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;
- (2) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

III. Construcții comerciale

- (1) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:
 - a) Un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități până la 400 m²;
 - b) Un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 m² - 600 m²;
 - c) Un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 m² - 2000 m²;
 - d) Un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m².
- (2) Pentru unitățile de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- (3) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

IV. Construcții de cult

- (1) 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.

V. Construcții de cultură

- (1) Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - a) Pentru expoziții și muzee – un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
 - b) Pentru biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală.

VI. Construcții de învățământ

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

VII. Construcții de sănătate

- (1) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 4 persoane angajate.

VIII. Construcții sportive

- (1) 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:
 - a) Pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5 – 20 de locuri;
 - b) Pentru stadioane, patinoare artificiale etc., un loc de parcare la 30 de persoane.
- (2) La cele rezultate conform alin.(1) lit.a) și lit.b) se va adăuga în funcție de capacitatea construcției un număr de 1 – 3 locuri parcare pentru autocar.

IX. Construcții și amenajări de agrement

- (1) 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.

X. Construcții de locuințe

- (1) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - a) Minim un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială;
 - b) Câte un loc de parcare pentru fiecare apartament pentru locuințe semicolective sau colective.

XI. Construcții industriale

- (1) Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a) Activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - b) Activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - c) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², un loc de parcare la 100 m.

XII. 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.

- (3) Parcarea / gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ART 32. Spații verzi și plantate

- (1) **Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:**

I. Construcții administrative și financiar bancare

- (1) Pentru sediul primăriei, consiliului local vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 15% din suprafața terenului.
- (2) Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri etc. și construcții financiar-bancare, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minim 10% din suprafața terenului.
- (3) Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice de detaliu.

II. Construcții comerciale

- (1) Vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

III. Construcții de cult

- (1) 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 de urbanism.

IV. Construcții culturale

- (1) 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.

V. Construcții de sănătate

- (1) Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție în aliniamente simple sau duble.

VI. Construcții de învățământ

- (1) pentru **școli și licee** terenul va avea:
 - a) o zonă verde cu rol decorativ de maxim 25% și minim 18% din suprafața totală a terenului;
 - b) o zonă verde a terenurilor și instalațiilor sportive de maxim 25% din suprafața totală a terenului.
- (2) pentru **grădinițe** terenul va avea:

- a) o zonă verde cu rol decorativ de maxim 25% și minim 18% din suprafața totală a terenului;
- b) o zonă verde a terenurilor și instalațiilor sportive de maxim 25% din suprafața totală a terenului.

VII. Construcții și amenajări sportive

- (1) vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 30% din suprafața totală a terenului.

VIII. Construcții de turism și agrement

- (1) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

IX. Construcțiile de locuințe

- (1) vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

X. Construcțiile industriale

- (1) Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamet cu rol de pretecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului.

(2) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 15cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața localităților, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.

(3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

ART 33. Împrejmuiuri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte

transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (2)** Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3)** Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Capitol 2.3. – DISPOZIȚII FINALE

ART 34. Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Mitreni.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Mitreni aprobat cu HCL din 29.01.2009.

ART 35. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General își pierd valabilitatea începând cu data intrării în vigoare a prezentului PUG. Doar investițiile care au început în perioada de valabilitate a PUZ/PUD aprobate anterior PUG, valabilitatea documentațiilor respective se extinde până la finalizarea acestora (în baza prevederilor legale art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001).
- (2) Servituțile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia. În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării în vigoare a Planului Urbanistic General, conform alineatului (1), sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Călărași:
 - a) La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare, a căilor de comunicației și a condițiilor impuse de avizele autorităților competente;
 - b) Nu se emit autorizații de construire, cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu în zonele rezervate pentru extinderea / modernizarea căilor de comunicație.
- (3) Delimitarea zonelor pentru care trebuie elaborate documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD, se vor stabili în faza emiterii certificatului de urbanism în funcție de condițiile impuse de regulamentul local de urbanism și împreună cu avizele aferente, cu respectarea legislației în vigoare.

PARTEA III – PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Capitol 3.1. – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ART.1

- (1) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:
 - a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - b) regimul de construire (continuu, discontinuu);
 - c) înălțimea maximă admisă;
 - d) modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. , C.U.T.).
- (2) Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

ART.2

Conform legislației în vigoare, documentația de urbanism poate fi inițiată pentru a fi admise derogări de la prezentul regulament de urbanism, doar în baza demarării unei documentatii de urbanism, prin intermediul căreia este emis avizul de oportunitate de către structura de specialitate condusă de arhitectul-șef, aviz ce este aprobat de primar, conform prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001, prin care se vor stabili condițiile întocmirii planului urbanistic zonal precum și suprafața ce urmează a fi studiată și reglementată.

ART.3

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

ART.4

Zone funcționale / unități teritoriale de referință cuprinse în intravilan pe teritoriul comunei Mitreni:

C - ZONA CENTRALĂ - CUPRINDE FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL SITUATA IN LIMITA ZONEI PROTEJATE.

M - ZONA MIXTĂ

- M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire;
- M1p** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, situată în limita zonei protejate;
- M2** - subzonă funcțiuni mixte în enclave nou dezvoltate, delimitate de cadrul natural

L - ZONA DE LOCUINȚE

- L1** - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri;
- L1p** - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în limita zonei protejate;

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

- A** - subzona unităților de mici și medii dimensiuni cu funcțiuni de producție-depozitare, având profil nepoluant, comerț și servicii, cu caracter compact;
- Ap** - subzona unităților de mici și medii dimensiuni cu funcțiuni producție-depozitare, având profil nepoluant, comerț și servicii, cu caracter compact situate în limita zonei protejate;

B - ZONA BALNEARĂ

B - subzona unităților turistice cu caracter balnear;

Bp - subzona unităților turistice cu caracter balnear, situate în limita zonei protejate;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive și spații de cult;

V1p - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive și spații de cult, situate în limita zonei protejate;

V2 - plantații de protecție, plantații de aliniament;

V2p - plantații de protecție, plantații de aliniament, situate în limita zonei protejate;

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ZONA AFERENTĂ INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală și elemente nodale ale infrastructurii edilitare, precum stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, precum și zonele de protecție aferente acestora.;

G1p - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală și elemente nodale ale infrastructurii edilitare, precum stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, precum și zonele de protecție aferente acestora, situată în limita zonei protejate;

G2 - subzona cimitirelor;

G2p - subzona cimitirelor, situate în limita zonei protejate;

T- ZONA TRANSPORTURILOR - CONȚINÂND CULOARELE CĂILOR MAJORE DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI PE CALE FERATĂ ȘI A AMENAJĂRILOR AFERENTE ACESTORA.

TR - subzona transporturilor rutiere și amenajări aferente.

TCF - subzona transporturilor pe cale ferată și amenajări aferente.

ART.5 **Zone funcționale / unități teritoriale de referință cuprinse în extravilan pe teritoriul comunei Mitreni:**

ZP - ZONA PROTEJATĂ A SITURILOR ARHEOLOGICE

TDA-A - Terenuri cu destinație agricolă – arabil;

TDA-P - Terenuri cu destinație agricolă – pășuni / fânețe;

TDA-L - Terenuri cu destinație agricolă – livezi.

ART.6

- (1)** Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.
- (2)** Planul de reglementări la nivelul unității administrativ teritoriale cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/15 000**.
- (3)** Planul de reglementări la nivelul intravilanelor existente și propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință și a zonelor funcționale este redactat la scara **1/5000**.

Capitol 3.2. – ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C – ZONA CENTRALĂ – zonă cu funcțiuni complexe de interes public.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona centrală este situată în limitele intravilanului satului Mitreni, conține unele dintre cele mai importante funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul comunei Mitreni, care vor putea realiza o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative comunei. (2) Zona se compune din următoarele zone: C - subzona centrală situată în limita zonei protejate.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzone C: a) Construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri; b) Construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); c) Construcții comerciale – comerț en-detail, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse); d) Construcții de cult; e) Construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru; f) Construcții de învățământ; g) Construcții de sănătate; h) Construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale; i) Construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; j) Construcții de turism; k) Construcții de locuințe; l) Cercetarea arheologică.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate. (2) Se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente. (3) Dacă realizarea acestor obiective se va derula în timp, se solicită ca, prin terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă, să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei. (4) Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

	(5) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru localității, în pondere de minim 10% din suprafața de teren; (6) În subzona C, autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
3. Utilizări interzise	(1) Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone. (2) În subzone C, se interzic: a) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin această prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; c) construcții provizorii de orice natură; d) dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; e) depozitare en-gros; f) depozități de materiale refolosibile; g) platforme de pre colectare a deșeurilor ; h) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; i) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; j) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini; k) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; l) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; m) în zona de protecție, pe spațiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase, bannere și panouri publicitare de mari dimensiuni (peste 1,20m x 0,70m). (3) În subzona C orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzone C, se consideră construibile parcelele, cu destinația Curți Construcții, care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

	Regimul de construire	Dimensiune minimă pentru instituții și servicii publice		Dimensiune minimă pentru locuințe	
		Suprafața mp.	Deschidere	Suprafața mp.	Deschidere m.
	Cuplat	800	15	500	12
	Izolată	800	20	500	15
	(2) Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional. (3) Adâncimea parcelei cu destinația Curți Construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.				
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 24 m ; (2) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 20m; (3) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Principale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Principale este de 12,5 m; (4) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Secundare existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Secundare este de 9,5 m; (5) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime, față de retragerea din ax propusă, care nu va depăși 15,0 metri. (6) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (<i>în stare rea, provizorie</i>) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie. (7) Realizarea, în zona de protecție a drumului județean sau comunal, a oricăror 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.				
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzona C, clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat; (2) Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15.0m de la aliniament; (3) În cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua				

	clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; (4) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri; (5) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri; (6) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; (7) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzona C, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; (2) Distanța se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
8. Circulații și accese	(1) În subzona C, parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 5,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; (2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor – de minim 3,5 m; (3) La parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus; (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare; (5) Circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzona C, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; (2) Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93. (3) Necesarul de locuri de parcare se dispune în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime; (4) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri; (5) Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje</i>.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) În subzona C, înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși înălțimea de 10m (S/D+P+2). (2) Pote fi adăugat suplimentar un nivel în cazul parcelelor de colț, iar pe restul parcelelor doar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 30 grade.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzona C, aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate; (2) Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zona arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană; (3) În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții; (4) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; (5) Șarpantele acoperișurilor vor avea panta la minim 30 grade față de planșeul ultimului nivel; (6) Se interzice realizarea unor mansarde false; (7) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; (8) Nu se admite amplasarea pe fațadele clădirilor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial; (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
12. Condiții de echipare edilitară	(1) În subzona C, toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor; (3) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; (4) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a localității Mitreni. În situații excepționale, se va aproba amplasarea unor „antene ecologice”,

	care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei; (5) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzona C, mărimea suprafeței spațiilor verzi va fi diferențiată pe categorii de construcții conform prevederilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art. 32 Spații verzi</i>; (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
14. Împrejurimi	(1) În subzona C, pentru construcții administrative și finaciar-bancare, împrejmuirea la stradă poate fi realizată doar din gard viu cu o înălțime de 1,20m; (2) Pentru celelalte categorii de construcții gardurile spre stradă vor fi transparente conform prevederilor din <i>Partea II Capitolul 2.2. Art. 33. Împrejurimi</i>; (3) În situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat; (4) În cazul grădinițelor și școlilor – înălțimea gardului va fi de maxim 1,50 m dublat obligatoriu cu gard viu pentru siguranță; (5) Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.; (6) Gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare; (7) Gardurile cu înălțime mai mică de 1,80m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară; (8) Distanța între elemente verticale sau diametru orificiilor să fie de maxim 10 cm.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului</i>;

	(2) În zona centrală procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor; a) POT maxim = 80% - pentru construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale și construcții comerciale; b) POT maxim = 60% pentru construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre și construcții de cult, construcții de turism; c) POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate; d) POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale; e) POT maxim = 15% pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; f) POT maxim = 50% pentru construcții de locuințe.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului</i>; (2) În zona centrală procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor; a) CUT maxim = 2,4 ADC/S teren - pentru construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale și construcții comerciale; b) CUT maxim = 1,8 ADC/S teren pentru construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre și construcții de cult, construcții de turism; c) CUT maxim = 1,0 ADC/S teren pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate; d) CUT maxim = 1,5 ADC/S teren pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale și pentru construcții de locuințe; e) CUT maxim = 0,5 ADC/S teren pentru Construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri. (3) Pentru încurajarea reabilitării și modernizării fondului construit existent, se permite păstrarea coeficientului de utilizare existent dacă acesta este mai mare decât cel maxim admis prin regulament.

M– ZONA MIXTĂ

M1 - SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, COMERȚ, LOCUIRE; M1p - SUBZONA FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, COMERȚ, LOCUIRE, SITUATĂ ÎN LIMITA ZONEI PROTEJATE; M2 - SUBZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE ÎN ENCLAVE NOU DEZVOLTATE, DELIMITATE DE CADRUL NATURAL VALOROS;	
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul cailor de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli ai localității, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (spații comerciale, instituții de cult, terenuri și construcții de sport și agrement, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier/sate. (2) Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L1), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC. (3) Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe. (4) Zona se compune din următoarele <u>subzone și unități teritoriale de referință</u>: M1 - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire; M1p - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire, situată în limita zonei protejate; M2 - subzonă unitati agricole în enclave nou dezvoltate, delimitate de cadrul natural valoros;	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona M1 și M1p sunt admise următoarele utilizări: a) Construcții comerciale; b) Construcții administrative; c) Locuințe cu partiu obișnuit; d) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere. (2) În subzona M1p, se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1. Art. 12. Zone construite protejate</i>, fiind condiționate de avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași. (3) În subzona M2 sunt admise următoarele utilizări: a) Construcții aferente activitatilor Agricole; b) Bazine piscicole, activități pentru exploatare minerală; c) Complexe zootehnice; d) Ferme de animale; e) Ferme vegetale; f) Sere;

	g) Centre depozitare cereale cu birouri aferente;
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzona M1 și M1p, clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: a) funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; b) Construcții comerciale – comerț cu amănuntul, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse), alimentație publică; c) Activități manufacturiere; d) Construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale; e) Construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri. f) Construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri; g) Construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); h) Construcții de cult; i) Construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru; j) Construcții de învățământ; k) Construcții de sănătate; l) Construcții de turism; m) Cercetarea arheologică. n) se interzice ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și ca acestea să formeze segmente de fronturi mai lungi de 40 metri; o) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; p) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; q) În subzona M1 și M1p se admit construcții pentru adăpostirea animalelor (grajduri) și alte anexe gospodărești, cu condiția ca aria desfășurată construită (ADC) a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a parcelei.

	r) În subzona M1p <u>autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.</u> (2) In subzona M2 sunt admise: a) Unitati industriale nepoluante; b) Obiective de gospodarie comunala; c) Circulatii rutiere; d) Spatii verzi; e) Constructii anexe; f) Spatii de depozitare;				
3. Utilizări interzise	(1) În subzona M1, M2 și M1p se interzic următoarele utilizări: a) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; b) construcții provizorii de orice natură; c) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; d) platforme de precollectare a deșeurilor; e) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; f) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; g) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; h) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; i) în zona de protecție, pe spațiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase, bannere și panouri publicitare de mari dimensiuni (peste 1,20m x 0,70m). (2) În subzona M1p, orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, dacă se impune prin avizul Direcției de Cultură.				
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR					
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzona M1, M2 și M1p se consideră construibile parcelele, cu destinația Curți Construcții, care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:				
	Regimul de construire	Dimensiune minimă pentru instituții și servicii publice		Dimensiune minimă pentru celelalte funcțiuni admise	
		Suprafața	Deschidere	Suprafața	Deschidere

		mp.	m.	mp.	m.
	Cuplat	800	15	500	12
	Izolot	800	20	700	15
	(2) Construcțiile înșiruite se pot realiza doar în situația în care parcelele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei și nu lasă calcane descoperite. (3) Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite. (4) Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional. (5) Adâncimea parcelei cu destinația Curți Construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. (6) În subzonele M1 și M1p se va păstra forma și dimensiunea actuală a parcelelor. (7) În subzona M2, pentru parcelele mai mari de 10.000 mp se prevede P.U.Z.				
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) În subzona M1, M2 și M1p amplasarea clădirilor față de aliniament va fi următoarea: a) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumului Național existent este de 26 m ; b) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 24 m ; c) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 20m ; d) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Principale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Principale este de 12,5 m; e) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Secundare existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Secundare este de 9,5 m; f) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime, față de retragerea din ax propusă, care nu va depăși 15,0 metri; g) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (<i>în stare rea, provizorie</i>) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va				

	retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie. h) Realizarea în zona de protecție a drumului național, județean sau comunal, a oricăror 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. (2) În subzonele M1p autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzone M1, M2 și M1p: a) Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat; b) Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 12.0m de la aliniament; c) În cazul fronturilor discontinue, 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 ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; d) Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri; e) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10.0 metri; f) Clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; g) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei. (2) În subzonele M1p autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzonele M1, M2 și M1p: a) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; b) Distanța se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
8. Circulații și accese	(1) În subzona M1, M2 și M1p:

	a) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 5,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; b) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor – de minim 3,5 m; c) La parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus d) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare; e) se pot realiza pasaje și curți comune, private accesibile publicului , permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu; f) Circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzonele M1, M2 și M1p: a) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; b) Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93; c) Necesarul de locuri de parcare se dispune în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime; d) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri; e) Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje.</i>
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) În subzona M1, M2 și M1p: a) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși înălțimea de 10m (S/D+P+2); b) Pote fi adăugat suplimentar un nivel în cazul parcelelor de colț, iar pe restul parcelelor doar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 30 grade.

11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzona M1, M2 și M1p: a) Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate; b) Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; c) Șarpantele acoperișurilor vor avea panta la minim 30 grade față de planșeul ultimului nivel; d) Se interzice realizarea unor mansarde false; e) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; f) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. (2) În subzona Mp: a) Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zona arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană; b) În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții; c) Nu se admite amplasarea pe fațadele clădirilor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzona M1, M2 și M1p: a) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; b) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor; c) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; d) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a localității Mitreni. În situații excepționale, se va aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

	e) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. (2) În subzona M1, M2 și M1p noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzone M1, M2 și M1p: a) Mărimea suprafeței spațiilor verzi va fi diferențiată pe categorii de construcții conform prevederilor din <i>Partea II Capitol 2.2. Art.32 Spații verzi și plantate</i>. b) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
14. Împrejmuiri	(1) În subzona M1, M2 și M1p: a) Pentru construcții administrative și financiar-bancare, împrejmuirea la stradă poate fi realizată doar din gard viu cu o înălțime de 1,20 m; b) Pentru celelalte categorii de construcții gardurile spre stradă vor fi transparente conform prevederilor din <i>Partea II Capitolul 2.2. Art. 33. Împrejmuiri</i>; c) În situația realizării unor garduri din zidărie, acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat; d) În cazul grădinițelor și școlilor – înălțimea gardului va fi de maxim 1,50 m dublat obligatoriu cu gard viu pentru siguranță; e) Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.; f) Gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare; g) Gardurile cu înălțime mai mică de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară; h) Distanța între elemente verticale sau diametrul orificiilor să fie de maxim 10 cm.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului</i>. (2) În subzonele M1, M2 și M1p, procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor: a) POT maxim = 60% - pentru construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale și construcții comerciale;

	b) POT maxim = 60% pentru construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru și construcții de cult, construcții de turism; c) POT maxim = 25% pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate; d) POT maxim = 50% pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale; e) POT maxim = 15% pentru construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri și pentru construcții de locuințe; f) POT maxim = 45 % pentru stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule, stații de benzină și carburanți, autobaze și stații de mecanizarea agriculturii..
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului</i>; (2) În subzonele M1, M2 și M1p, procentul de ocupare a terenului va fi diferențiat după destinația construcțiilor: a) CUT maxim = 2,4 ADC/S teren - pentru construcții administrative, construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale și construcții comerciale; b) CUT maxim = 1,8 ADC/S teren pentru construcții de cultură – expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, casa de cultura, centre și complexe culturale, cinematograf, teatru și construcții de cult, construcții de turism; c) CUT maxim = 1,0 ADC/S teren pentru construcții de învățământ și construcții de sănătate; d) CUT maxim = 1,5 ADC/S teren pentru construcții și amenajări sportive – săli de sport, patinoare artificiale și pentru construcții de locuințe; e) CUT maxim = 0,5 ADC/S teren pentru Construcții de agrement – locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri; f) CUT maxim = 1,3 ADC/S teren pentru stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule, stații de benzină și carburanți, autobaze și stații de mecanizarea agriculturii.

L – ZONA DE LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona de locuințe se compune din diferite tipuri de țesut (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere: (a) <u>funcțional</u> : - <i>caracterul locuințelor</i>: individuale permanente, locuințe individuale ocazionale; - <i>caracterul țesutului</i>: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență. (b) <u>morfologic</u>: - <i>tipul parcelarului</i>: - rezultat din evoluția localității în timp; - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice). - <i>configurația în raport cu spațiul stradal</i>: - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare; - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi străzi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri; - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe). - <i>volumetria</i>; - <i>regim de construire</i> (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P), medie (P-P+1,2 niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperiș); - <i>spațiul liber</i>: continuu (vizibil din circulațiile publice, discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue). (c) <u>vechime</u>: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia); (d) <u>calitatea construcției</u>: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.	
(2) Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință: L1 - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în țesut tradițional; L1p - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în țesut tradițional în limitele zonei protejate;	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona L1, L1p sunt admise locuințe individuale S/D+P – S/D+P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

	(2) În subzona L1, L1p sunt admise echipamente publice specifice zonei rezidențiale. (3) În subzona L1, L1p sunt admise agropensiuni și pensiuni în limita a maxim 5 camere.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzona L1 si L1p se admit: a) funcțiuni comerciale, spălătorii auto, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 18,00 <u>și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;</u> b) se admit construcții pentru adăpostirea animalelor și alte anexe gospodărești, cu condiția ca aria desfășurată construită (ADC) a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a parcelei; c) Pe terenurile cu folosința „arabil” se admit construcții tip sere sau solarii. A se consulta <i>articolul 8, cap. 2.1.</i> d) Piețe publice de desfacere a mărfurilor locale. e) Lăcașuri de cult și mănăstiri cu anexele aferente cultului religios. f) Scoli, gradinite, creșe, after-school. g) Parcuri publice, squaruri cu locuri de joacă. (2) În subzonele L1p, autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face suplimentar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
3. Utilizări interzise	(1) În subzona L1, L1p, se interzic următoarele utilizări: a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 18:00, produc poluare de orice fel; b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18:00; c) depozitare en-gros; d) depozitări de materiale refolosibile; e) platforme de pre colectare a deșeurilor; f) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; g) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; h) stații de betoane;

	i) autobaze; j) stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; k) spălătorii chimice; l) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; m) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. (2) În subzonele L1p, orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, dacă acest lucru se solicita de către Direcția de Cultură.																							
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR																								
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Se consideră construibile parcelele, cu destinația Curți Construcții, care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: <table><tr><th rowspan="2">Regimul de construire</th><th colspan="2">Dimensiune minimă în L1, L1p</th></tr><tr><th>Suprafața mp.</th><th>Deschidere m.</th></tr><tr><td>Înșiruit (<i>locuințe</i>)</td><td>400</td><td>8</td></tr><tr><td>Cuplat (<i>locuințe</i>)</td><td>400</td><td>12</td></tr><tr><td>Izolat (<i>locuințe</i>)</td><td>500</td><td>15</td></tr><tr><td>Izolat (<i>pensiuni</i>)</td><td>800</td><td>15</td></tr><tr><td>Piețe publice</td><td>800</td><td>20</td></tr><tr><td>Parcuri si squaruri</td><td>Nu exista limitare</td><td>Nu exista limitare</td></tr></table> (2) Construcțiile înșiruite se pot realiza doar în situația în care parcelele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe două deschideri opuse ale parcelei și nu lasă calcane descoperite. (3) Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite.	Regimul de construire	Dimensiune minimă în L1, L1p		Suprafața mp.	Deschidere m.	Înșiruit (<i>locuințe</i>)	400	8	Cuplat (<i>locuințe</i>)	400	12	Izolat (<i>locuințe</i>)	500	15	Izolat (<i>pensiuni</i>)	800	15	Piețe publice	800	20	Parcuri si squaruri	Nu exista limitare	Nu exista limitare
Regimul de construire	Dimensiune minimă în L1, L1p																							
	Suprafața mp.	Deschidere m.																						
Înșiruit (<i>locuințe</i>)	400	8																						
Cuplat (<i>locuințe</i>)	400	12																						
Izolat (<i>locuințe</i>)	500	15																						
Izolat (<i>pensiuni</i>)	800	15																						
Piețe publice	800	20																						
Parcuri si squaruri	Nu exista limitare	Nu exista limitare																						

	(4) Parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional. (5) Adâncimea parcelei cu destinația Curți Construcții să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) În subzona L1, L1p, amplasarea clădirilor față de aliniament va fi următoarea: a) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumului Național existent este de 26 m ; b) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de 24 m ; c) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de 20m ; d) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Principale existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Principale este de 12,5 m; e) Pentru construcțiile noi retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Secundare existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Secundare este de 9,5 m; f) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime, față de retragerea din ax propusă, care nu va depăși 15,0 metri; g) În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (<i>în stare rea, provizorie</i>) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendință clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie. (2) Realizarea, în zona de protecție a drumului național, județean sau comunal, a oricăror 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. (3) În subzona L1p, autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzona L1, L1p, retragerile față de limitele laterale vor fi următoarele: a) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 12.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; b) 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 3.0 metri; c) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri pe una din laturi iar pe latura opusă la cel puțin 1,90 m de proprietatea vecină. (2) În subzona L1, L1p, retragerile față de limita posterioară vor fi următoarele: a) 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 5.0 metri; b) în cazul loturilor puțin adânci se accepta construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. (3) În subzona L1p, autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzona L1, L1p: c) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; d) Distanța se reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.
8. Circulații și accese	(1) În subzona L1, L1p: a) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 5,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; b) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor – de minim 3,5 m; c) La parcelele de colț accesul auto se va face din strada cu traficul cel mai redus.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzona L1, L1p: a) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; b) Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93. c) Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje</i>.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) În subzona L1 și L1p: a) Înălțimea maximă a clădirilor va fi S/D+P+1; b) Înălțimea maximă la cornișă este de 7,0 m de la cota terenului amenajat. (2) În L1: a) poate fi adăugat suplimentar un nivel în cazul parcelelor de colț pentru a sublinia intersecția doar în cazul intersecțiilor în care cel puțin una din străzi este Drum național, Drum Județean sau Drum Comunal; b) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzona L1, L1p: a) clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; b) șarpantele acoperișurilor vor avea panta la maxim 30 grade față de planșeul ultimului nivel; c) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; d) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. e) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției (2) În subzona L1p: a) autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Călărași. b) orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; c) pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zona arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană; d) în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții; e) Nu se admite amplasarea pe fațadele clădirilor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.

12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzona L1, L1p: a) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice; b) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor; c) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; d) Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a localității Mitreni. În situații excepționale, se va aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei; e) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. (2) În subzona L1 și L1p noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzona L1, L1p: a) Mărimea suprafeței spațiilor verzi va fi diferențiată pe categorii de construcții conform prevederilor din <i>Partea II Capitol 2.2. Art.32 Spații verzi și plantate</i>; b) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
14. Împrejmuiri	(1) În subzona L1, L1p: a) Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, plasă metalică, trafor, lemn; b) În situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat; c) Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, plantații, terase etc.; d) Gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare; e) Gardurile cu înălțime mai mică de 1,80 m nu se vor rezolva cu elemente ascuțite la partea superioară; f) Distanța între elemente verticale sau diamentru orificiilor să fie de maxim 10 cm.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului.</i> (2) În subzona L1 - POT maxim = 40%. (3) În subzona L1p – va fi păstrat POT existent.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Se vor respecta prevederile din <i>Partea II Capitolul 2.1 Art. 18 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului.</i> (2) În subzona L1 - CUT maxim = 0,8 ADC/S teren. (3) În subzona L1p – se va păstra CUT existent.

A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. (2) Pentru toate zonele A neconstituite, va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului. <u>Zona de activități productive este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:</u> A - subzona unităților de mici și medii dimensiuni cu funcțiuni producție-depozitare, având profil nepoluant, comerț și servicii, cu caracter compact Ap - subzona unităților de mici și medii dimensiuni cu funcțiuni producție-depozitare, având profil nepoluant, comerț și servicii, cu caracter compact situate în limita zonei protejate;	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona A, Ap sunt admise următoarele utilizări: a) construcții comerciale – comerț cu amănuntul, comerț nealimentar, comerț alimentar, magazin general, piață agroalimentară, alimentație publică, servicii terțiare (cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare; activități asociative diverse, alimentație publică; b) activități manufacturiere; c) construcții administrative - sedii ale unor organisme locale (sindicate, culte, fundații, organizații nonguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.), sedii birouri; d) construcții financiar-bancare, servicii poștale și telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); e) locuințe de serviciu cu partiu obișnuit – individuale sau colective; f) stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule; g) stații de benzină și carburanți; h) autobaze și stații de mecanizarea agriculturii; i) depozitare en-gros; piețe en-gros; j) parc industrial; k) hale;
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzona A și Ap se admit:

	a) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; b) în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; c) în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului. d) Sunt admise târguri de animale cu condiția organizării spațiilor anexe necesare și a parcajelor în incintă și acces direct dintr-un drum județean sau comunal, iar împrejmuirea incintei să fie realizată sau dublată din gard viu cu înălțimea de cel puțin 2 m; e) acolo unde nu există canalizare menajeră evacuarea apelor se va efectua prin intermediul unor mini stații de epurare; f) Sunt admise depozitări de materiale refolosibile cu condiția dublării incintei cu gard viu de cel puțin 2 m, iar nivelul de zgomot generat să se încadreze în limitele permise; canalizarea menajeră și apele industriale vor fi evacuate prin intermediul unor stații de epurare proprii iar pe traseul evacuării apelor pluviale se vor prevedea separatoare de grăsimi.
3. Utilizări interzise	(1) În subzonele A și Ap: a) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic b) 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 coeficientul maxim admis (CMA). c) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. d) Se interzic incineratoarele; e) Se interzice schimbarea funcțiunii prin elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzonele A și Ap, frontul minim la stradă de 15.00 m în toate UTR din zona A și Ap și o suprafață minimă de 500.00 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive (2) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.00 m pe străzi de categoria I-a, a II-a și de 3.00 m pe străzi de categoria a III-a. (2) Prin PUD/PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de : - 5.00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a; - 3.00 m pe străzile de categoria a III-a.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzona A și Ap retragerile față de limitele laterale vor fi următoarele: a) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); b) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m; c) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 m; d) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; e) Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.90 m de la nivelul solului.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzona A și Ap: a) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 m; b) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; c) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice
8. Circulații și accese	(1) În subzonele A și Ap, circulațiile și accesele vor fi: a) conform P.U.Z sau P.U.D, după caz; b) se va asigura accesul dintr-o cale publică sau privată sau va beneficia de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație. c) se va asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele

9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzonele A și Ap: a) conform P.U.Z sau P.U.D, după caz b) necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93; c) 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; d) în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m e) necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje.</i>
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Înălțimea clădirilor nu va depăși regimul S/D+P+2, cu înălțimea maximă la cornisă de 12,00 metri.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzonele A și Ap: a) Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate; b) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; c) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; d) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. (2) În subsona Ap: a) autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Călărași. b) pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zona arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană; c) Nu se admite amplasarea pe fațadele clădirilor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzonele A și Ap: a) toate clădirile vor fi concepute spre a putea fi racordate la viitoarele rețelele publice de apă și canalizare și se vor asigura condiții (în gospodării proprii) de pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care

	provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzonele A și Ap: a) orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității. b) suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30 % formând de preferință perdele vegetale pe tot frontul incintei; c) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini (pivotante) care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.
14. Împrejmuiri	(1) În subzonele A și Ap: a) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 m distanță, cu un al doilea , gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați garduri vii arbori și arbuști; b) 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 de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun;
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) În subzonele A și Ap suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări terenul va fi de maxim 50 % din suprafața parcelei.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) CUT maxim = 2,5 mp ADC / mp.teren

B – ZONA BALNEARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona B este situată în proximitatea Lacului Valea Roșie (Balta Mitreni) și se caracterizează prin unități de tratament, unități de cazare cu dotările aferente, zona cu izvoare naturale, spații verzi. Zona reprezintă un potențial de dezvoltare, pe ramura turismului de recuperare, datorită nămolului prezent în lac ce are proprietăți balneo-climaterice. (2) Zona este alcătuită din următoarea subzone: B - subzona unităților turistice cu caracter balnear; Bp - subzona unităților turistice cu caracter balnear, situate în limita zonei protejate	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona B și Bp sunt admise: - minihoteluri; - vile turistice; - pavilioane pentru bai termale sau bai amenajate în cladirile destinate cazarii; - pensiuni de capacitate mică (până la 10 camere), compatibile cu tinuta arhitecturala a clădirilor existente -galerie de artă; - restaurante-concept - spa-uri, centre de wellness - centre de tratament/ recuperare/ beauty - centre de training și conferințe/ simpozioane amenajate în cladirile destinate cazarii; - farmacii - servicii financiar-bancare și de asigurări - florării în spații comerciale existente sau etalaje mobile în măsura în care nu deranjează circulația pietonală.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzona B și Bp: - magazine mixte de capacitate mică (băcănii), cu respectarea condițiilor de la punctul precedent; - ceainării, patiserii, simigerii, pizerii, cafelele și cofetarii; - restaurante și autoserviri; - locuințe individuale sau colective -doar dacă proiectul respectă proporția, volumetria și cromatica locuințelor specifice subzonei - ateliere de meșteșuguri tradiționale: artizanat, croitorie, pielărie, ceaprazărie etc. cu condiția ca procedeele tehnologice specifice să nu creeze disconfort olfactiv, fonic sau vizual - cabinete/clinici medicale sau stomatologice - sedii de instituții publice și servicii (învățământ , cultură , sănătate, culte) - spatii verzi pentru plimbare; - mobilier urban pentru odihna si adapost temporar; - cinematograf, teatru experimental, bibliotecă multimedia/ mediatecă m. activități economice flexibile

3. Utilizări interzise	(1) În subzona B și Bp se interzic: - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare - depozitare en-gros; - depozitarea pentru vanzarea unor substante inflamabile sau toxice; - activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deseurilor urbane; - orice lucrări de terasament ce pot să afecteze amenajările din spațiile publice sau adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzonele B și Bp: a) dimensiunea minimă construibilă a loturilor este de 500 mp; (2) În subzona Bp: a) se menține parcelarul existent istoric, se admite doar comasarea unor parcele alăturate; b) parcelele sub 150mp nu sunt construibile, doar prin alipire cu parcele alăturate; c) pentru amplasarea de construcții noi sau de extinderi se va solicita PUD;
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) În subzona B și Bp: a) conform P.U.Z sau P.U.D, după caz b) față de drumuri publice, se vor respecta zonele de protecție a drumurilor delimitate conform legislației.; c) față de ape: până la limita zonei de protecție; d) față de aliniament: retragerea față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune un P.U.D. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent); e) se va respecta alinierea generală a frontului la stradă
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzona B și Bp: a) construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m; b) retragerea față de limita posterioară va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzona B și Bp: a) distanța minimă dintre două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m; b) în cazul în care încăperi principale sunt orientate către spațiul dintre cele două clădiri, atunci distanța minimă va fi de 6 m.
8. Circulații și accese	(1) În subzona B și Bp se vor reglementa prin PUZ: a) accesele carosabile se vor realiza, unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; b) se vor asigura accese carosabile diferite de cele pietonale; c) se vor prevedea accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori; d) se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau doar în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu e) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare f) în zonele de acces carosabil în incintă se va asigura, în afara circulației publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea; g) dacă parcelele învecinate prezintă funcțiunea de locuire sau orice alt tip de funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factorii poluanți (educațional, sanitar, etc.), se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacente limitelor de proprietate – dacă acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor vecine cu minim 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzona B și Bp: a) necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor <i>Normativului P 132-93</i>; b) necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje</i>; c) parcajele destinate personalului vor fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, cele pentru vizitatori doar în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public; d) nu este permisă staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și construcții.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) În subzona B și Bp: a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10 m, iar înălțimea totală nu va depăși 13 m (un regim de înălțime de $P+2 / P+1+1Er(M)$); b) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă.

11. Aspectul exterior al clădirilor	a) În subzona B și Bp: b) arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului; c) e recomandă învelitorile în 4 ape, cu pante între 70% și 100%; d) nu se admite amplasarea pe fațadele clădirilor a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial; (2) În subzona Bp: a) La limita exterioară a zonei protejate se vor evita discrepanțele volumetrice;
12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzona B și Bp: a) toate construcțiile se vor racorda la rețeaua edilitară publică; b) se interzice conducerea apelor meteorice către domeniul public sau parcele vecine; c) fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat depozitării și colectării deșeurilor menajere.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzona B și Bp: a) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere; b) în grădinile de fațadă ale echipamentelor, publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte; c) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde; d) spre spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), vor fi organizate minim 50% din suprafețe ca spații verzi; e) parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de parcare; f) eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța cetățenilor sau a bunurilor.
14. Împrejmuiri	(1) În subzona B și Bp: a) împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac, cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, ce permite vizibilitatea în ambele direcții; b) înălțimea maximă a acestei împrejmuiri va fi de 2,00 m și va fi opacă; c) împrejmuirile vor putea fi dublate de un gard viu; d) împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip opac; e) porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; f) tratamentul arhitectural al împrejmuirilor se va corela cu cel al construcțiilor de pe parcelă.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) În subzona B și Bp: a) POT maxim = 60% - raportarea ariei construite la suprafața terenului; b) această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau a adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) În subzona B și Bp: a) CUT maxim = 2,5 mp ADC / mp.teren b) această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau a adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod cumulativ pe întreaga parcelă.

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(3) Zona cuprinde spații verzi specifice intravilanului și extravilanului cu acces nelimitat sau specializat, grădini de fațadă, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Intervențiile în zonele verzi obligatoriu trebuie să respecte prevederile <i>Legii nr.46/2008 Codul silvic, republicată la 12 august 2015 și Legea nr.107 din 25.09. 1996 (legea apelor)</i> cu completările și modificările ulterioare precum și legislația privitoare la mediu.	(4) <u>Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:</u> V1 - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult; V1p - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice, amenajări sportive și spații de cult, situate în limita zonei protejate; V2 – plantații de protecție, plantații de aliniament; V2p – plantații de protecție, plantații de aliniament, situate în limita zonei protejate.
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
17. Utilizări admise	(2) În subzona V1, V1p sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în: a) spații plantate; b) circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; c) mobilier urban, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă; d) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), construcții pentru activități sportive, alimentație publică și comerț; e) adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; f) parcaje; g) sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; h) sunt admise construcții aferente spațiilor de cult (biserici). (3) În subzona V2, V2p pe plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: a) drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc; b) Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09. 1996 , Anexa nr. 2 "lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale,lacurilor de acumulare, în lungul

	<i>cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice”;</i> c) Zonele de protecție a cursurilor de apă va fi de 5,0 m.
18. Utilizări admise cu condiționări	(2) În subzona V1 și V1p se admit: a) construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele ce nu depășesc punctual suprafețe de 1000 mp, cu distanțe minime de 100 de m între mai multe areale; b) se admit noi clădiri pentru cultură, culte, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută și la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a a zonei verzi în care sunt amplasate; c) clădirile și amenajările pentru diferite activități, enumerate în alineatul anterior, se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații; d) orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente. (2) În subzona V1p, V2p autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
19. Utilizări interzise	(1) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p: a) se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; b) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate; c) se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia. (2) În subzonele V1 și V1p: a) se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate; b) se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate; c) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi. (3) În subzonele V2 și V2p se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglindă de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui plan de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor. (4) În subzona V1p orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
20. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(3) În subzonele V2 și V2p lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 5,0 m.
21. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(3) În subzonele V1, V1p construcțiile se vor amplasa conform studiilor de specialitate, respectiv studii peisagistice sau PUZ, avizate și autorizate conform legii.
22. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(2) În subzonele V1, V1p construcțiile se vor amplasa conform studiilor de specialitate, respectiv studii peisagistice sau PUZ, avizate și autorizate conform legii.
23. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(2) În subzonele V1, V1p construcțiile se vor amplasa conform studiilor de specialitate, respectiv studii peisagistice sau PUZ, avizate și autorizate conform legii.
24. Circulații și accese	(2) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p circulațiile și accesele vor fi: a) se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale; b) se va asigura din drumul de halaj accesul direct al mașinilor de pompieri la suprafețele acvatice.
25. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(2) În subzonele V1, V1p : a) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; b) Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93; c) Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje</i>.
26. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(2) În subzonele V1, V1p cu excepția instalațiilor, construcțiilor pentru activități sportive și clădirilor de cult, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5,0 m la cornișă.
27. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzonele V1, V1p : a) Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

	b) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; c) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
28. Condiții de echipare edilitara	(2) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p: a) Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului; b) se impune extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate; c) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; d) noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran; e) se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicatii speciale. În situații excepționale, se va aproba amplasarea unor „antene ecologice” (mascate), care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.
29. Spații verzi și plantate	(2) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p: a) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat; b) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; c) se constrânge, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea doar a speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1.
30. Împrejmuiri	(1) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p este interzisă împrejmuirea cu garduri, cu excepția terenurilor pe care sunt amplasate construcții și amenajări sportive. Este interzisă împrejmuirea parcurilor. (2) În subzonele V1 și V1p: a) În cazul parcurilor și grădinilor în intravilan, acestea se vor împrejmuiri cu gard viu de până la 60 cm înălțime; b) spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	

31. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(2) În subzonele V1 și V1p suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 15 % din suprafața întregii zone funcționale. (3) În subzonele V2 și V2p suprafața maximă ocupată de alei și amenajări care impermeabilizează terenul va fi de maxim 10% din suprafața întregii zone funcționale.
32. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) În subzonele V1, V1p, V2 și V2p coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) va rezulta din corelarea indicatorilor P.O.T. și Hmax.

G – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. (2) Zona este alcătuită din următoarele subzone : G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună și elemente nodale ale infrastructurii edilitare, precum stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, precum și zonele de protecție aferente acestora.; G1p - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună și elemente nodale ale infrastructurii edilitare, precum stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, precum și zonele de protecție aferente acestora, situată în limita zonei protejate; G2 - subzona cimitirelor. G2p - subzona cimitirelor.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzonele G1 și G1p sunt admise: a) construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună; b) birouri și incaperi anexe ale funcțiunii de bază; c) incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi. d) elemente nodale ale infrastructurii edilitare, precum stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, precum și zonele de protecție aferente acestora. (2) În subzona G2 sunt admise: a) cimitire; b) clădiri anexă; c) capelă mortuară; d) mausoleu - osuar; e) circulații carosabile; f) parcaje; g) circulații pietonale; h) plantații; i) pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzonele G1 și G1p se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice. (2) În subzona G2: a) se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri față de locuințe; b) se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației. (3) În subzona G1p și G2p autorizarea intervențiilor în zona protejată și acolo unde sunt reperate situri arheologice, se va face cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Călărași.
3. Utilizări interzise	(1) În subzonele G1 și G1p sunt interzise acele activități stabilite prin normele specifice fiecărei funcțiuni de bază. (2) În subzona G2 și G2p se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale. (3) În subzonele G1p și G2p orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică. (4) Depozitarea deșeurilor tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție a mediului; (5) Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public; (6) Construcții provizorii de orice natură – în special pe suprafața zonelor de protecție ale rețelelor; (7) Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe loturile adiacente; (8) Orice utilizări, altele decât cele admise anterior.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzonele G1, G1p G2 și G2p: a) caracteristicile parcelelor vor fi conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază; b) pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislației specifice.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p amplasarea clădirilor se va face conform normelor specifice fiecărei funcțiuni în parte.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p : a) distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri; b) de interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit; c) în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p : a) distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; b) distanța se reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente; c) în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
8. Circulații și accese	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p : a) se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică; (2) În subzona G2 se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului. (3) În subzonele G1, G1p se vor reglementa prin PUZ: a) accesele carosabile, care se vor realiza de pe arterele de circulație de rang inferior; b) în zonele de acces carosabil în incintă se va asigura, în afara circulației publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea; (4) dacă parcelele învecinate prezintă funcțiunea de locuire sau orice alt tip de funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factorii poluanți (educațional, sanitar, etc.), se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacente limitelor de proprietate – dacă acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor vecine cu minim 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p : a) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; b) Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93;

	c) Necesarul de locuri de parcare va fi stabilit conform specificațiilor din <i>Partea II Capitolul 2.2 Art.31 Parcaje</i>.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) În subzonele G1, G1p și G2 și G2p înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se impune o înălțime maximă de 10.0 metri. (2) În subzonele G2 și G2p pentru construcții de cult înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzonele G1 și G1p și G2p: a) volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; b) fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațadă principală; c) tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. (2) În subzonele G2 și G2p se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzonele G1 și G1p: a) toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; b) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; (2) În subzonele G2 și G2p: a) se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; b) se va asigura un punct sanitar; c) se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri; d) se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzonele G1 și G1p: a) orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității; b) 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;

	c) parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; d) suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. (2) În subzonele G2 și G2p se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.
14. Împrejurimi	(1) În subzonele G1 și G1p: a) împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se solicită dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; b) 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. (2) În subzonele G2 și G2p: a) împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de 2,00 metri; b) se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) În subzonele G1 și G1p: a) POT maxim = 50% - raportarea ariei construite la suprafața terenului; b) În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban. (2) În subzonele G2 și G2p - suprafața totală pe un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații, 5 % plantații și 1 % construcții (altele decât locul de veci).
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) În subzonele G1 și G1p - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren. (2) În subzonele G2 și G2p: a) CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren; b) În acest caz, aria construită desfasurată include aria construcțiilor supraterane, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

T – ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zona T cuprinde culoarele elementelor ale infrastructurii majore de transport rutier și cale ferată din intravilanul UAT-ului, prevăzute prin prezentul PUG; aici sunt incluse platformele căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere. (2) Zona este alcătuită din următoarea subzone : Tr - subzona transporturilor rutiere și amenajări aferente. Tcf- subzona transporturilor pe cale ferată și amenajări aferente	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona Tr sunt admise: a) platforma căilor de circulație; b) fâșiile de protecție ale acestora; c) lucrările de sistematizare verticală; d) construcțiile de artă inginerescă; e) nodurile rutiere; f) iluminat public; g) semnalizare și orientare rutieră. (2) În subzona Tcf sunt admise: a) stațiile de cale ferată; b) realizarea lucrărilor tehnico -edilitare aferente; c) lucrări și zone de protecție-împotriva poluării fonice, olfactive
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzonele Tr și Tcf: a) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare; b) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; c) Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997; d) Parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime. (2) În subzona Tr se vor asigura accesele spre parcelele aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local. (3) În subzona Tr lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

	c) să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: - drumuri naționale - 26 m.; - drumuri județene - 24 m.; - drumuri comunale - 20 m.; (4) În subzona Tcf: a) Conform OUG 12/1998 cu completările și modificările ulterioare, zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate; b) construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat; c) depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
3. Utilizări interzise	(1) În subzone Tr și Tcf se interzic orice utilizări, altele decât cele admise anterior.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	Nu este cazul.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	Nu este cazul.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Nu este cazul.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Nu este cazul.
8. Circulații și accese	(1) În subzona Tr se vor reglementa prin PUZ: a) nodurile și intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore;

	b) eventualele accese spre parcele ale unor obiective de interes public major; c) intersecțiile cu trama stradală de interes local, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) În subzona Tr și Tcf staționarea/ oprirea/ parcare autovehiculelor se interzice în interiorul culoarelor de circulație;
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Nu este cazul.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) În subzona Tr și Tcf , construcțiile aferente căilor de transport (construcțiile de artă inginerască) trebuie să se armonizeze cu cele existente, fiind elemente importante ale peisajului.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) În subzona Tr: a) în interiorul culoarelor arterelor de circulație se pot amplasa elemente ale infrastructurii edilitare majore, dispunerea acestora fiind exclusiv la subteran, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare; b) apele meteorice se vor colecta exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică – este interzisă conducerea acestora în exterior, către parcele învecinate.
13. Spații verzi și plantate	(1) În subzona Tr și Tcf , suprafețele libere se vor înierba și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, în baza studiilor de specialitate, respectiv studii de amenajare peisageră, ținându-se cont de securitatea rutieră.
14. Împrejmuiuri	(1) În subzona Tr și Tcf: a) în intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente UTR-urilor din care fac parte - în interiorul acestor culoare, ele vor fi dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă, ce vor constitui o perdea de protecție; b) în extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație se va împrejmui din motive de siguranță și securitate – caracteristicile se vor reglementa prin PUZ.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	Nu este cazul.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	Nu este cazul.

Capitol 3.3. – ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

ZP – ZONA PROTEJATĂ A SITURILOR ARHEOLOGICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(3) Zona ZP cuprinde terenurile agricole situate în perimetrul zonei de protecție a siturilor arheologice.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) În subzona ZP sunt admise: a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; b) pășunat; c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului; d) cercetarea arheologică; e) unități agricole / ferme existente; f) rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) În subzona ZP: a) orice intervenții de construire provizorie sau de clădiri ușoare, condiționate de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică. (2) Ferme și unități zootehnice, 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. (3) Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha. (4) Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții: a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole; b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha; 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; e) terenul va fi înscris în registrul agricol (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic; f) 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.

3. Utilizări interzise	(1) În subzona ZP se interzic: a) arături mai adânci de 30 cm; b) orice tip de activități care implică activitatea de construire de clădiri, anexe, instalații, rețele etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică; c) orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 Utilizări admise.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) În subzona ZP se păstrează structura parcelară agricolă existentă. (2) Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) În subzona ZP , construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m în zona Drumurilor de exploatare și cu 26 m din axul Drumului Național, 24 m din axul Drumului Județean și 20 m din axul Drumului Comunal.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) În subzona ZP , construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m .
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) În subzona ZP , amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
8. Circulații și accese	(1) Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. (2) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. (3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

	(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. (2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. (3) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
13. Spații verzi și plantate	(1) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se impune transformarea pășunilor în fânațe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
14. Împrejmuiri	(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

TDA-A – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - ARABILĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zonele cuprind terenuri cu destinație agricolă – arabil – situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan. (2) Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a intravilanelor. (3) Criterii economice și ecologice impun conservarea terenurilor de producție și a unităților agricole din proximitatea limitelor de intravilan, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. (4) Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor documentații PUZ sau PUD, după caz. (5) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa REG1. „Reglementări Urbanistice – UAT Comuna Mitreni” și în RLU – Cap. 2.2. - Condiții Generale Privitoare la Construcții.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) Unități agricole / ferme existente. (2) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Ferme și unități zootehnice, 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. (2) Ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 2 ha. (3) Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții: g) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole; h) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha; i) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute); j) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate; k) terenul va fi înscris în registrul agricol (f) exploatația agricolă va fi înregistrată juridic; l) 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.
3. Utilizări interzise	(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 Utilizări admise.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploataței agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m în zona Drumurilor de exploatare și cu 26 m din axul Drumului Național, 24 m din axul Drumului Județean și 20 m din axul Drumului Comunal.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
8. Circulații și accese	(1) Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. (2) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. (3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.

11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. (2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. (3) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
13. Spații verzi și plantate	(1) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se impune transformarea pășunilor în fânațe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
14. Împrejmuiri	(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora. Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

TDA-P – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - PĂȘUNE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Zonele cuprind suprafețe agricole de pășuni și fânețe, naturale sau cultivate, situate în extravilan.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) Pajiștile se folosesc pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, se pot permite: a) Amplasarea de construcții care deservește activități agricole; b) Rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare susținerii acestora; c) Înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrările de interes național, județean sau local, în condițiile legii nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată; d) Amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare; e) Lucrări privind apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile legii 33/1994 republicată.
3. Utilizări interzise	(1) Sunt interzise toate utilizările cu excepția celor permise de lege.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru construirea clădirilor permise în condițiile legii, caracteristicile parcelei va fi stabilită și aprobată de autoritățile competente în vigoare. (2) Scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor având categoria de folosință pajiști pentru realizarea obiectivelor de investiții prevăzute la alin. (1) se face numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, precum și cu respectarea metodologiei ce se aprobă prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m în zona Drumurilor de exploatare și cu 26 m din axul Drumului Național, 24 m din axul Drumului Județean și 20 m din axul Drumului Comunal.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
8. Circulații și accese	(1) Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. (2) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. (3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelor.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. (2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. (3) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
13. Spații verzi și plantate	(1) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se impune transformarea pășunilor în fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
14. Împrejmuiri	(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	

15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora.
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Pentru construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

TDA-L – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ - LIVEZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
(1) Terenuri cu destinație agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al U.A.T.-ului, în extravilan. (2) Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a orașului. (3) Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. (4) Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ. Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări pomicole, construcții anexe pentru exploatații pomicole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz.	
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
1. Utilizări admise	(1) Exploatații pomicole – livezi . (2) Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.
2. Utilizări admise cu condiționări	(1) Pepiniere pomicole, cu condiția ca terenurile pe care acestea se înființează să nu fie ocupate cu livezi productive. (2) Construcții anexe și amenajări pentru exploatații pomicole, cu următoarele condiții: a) să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației pomicole; b) suprafața minimă a exploatației va fi de 2 ha; c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute); d) folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet; e) terenul va fi înscris în registrul agricol; f) exploatația pomicolă 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 de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafața totală a exploatației pomicole.
3. Utilizări interzise	(1) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1) Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.

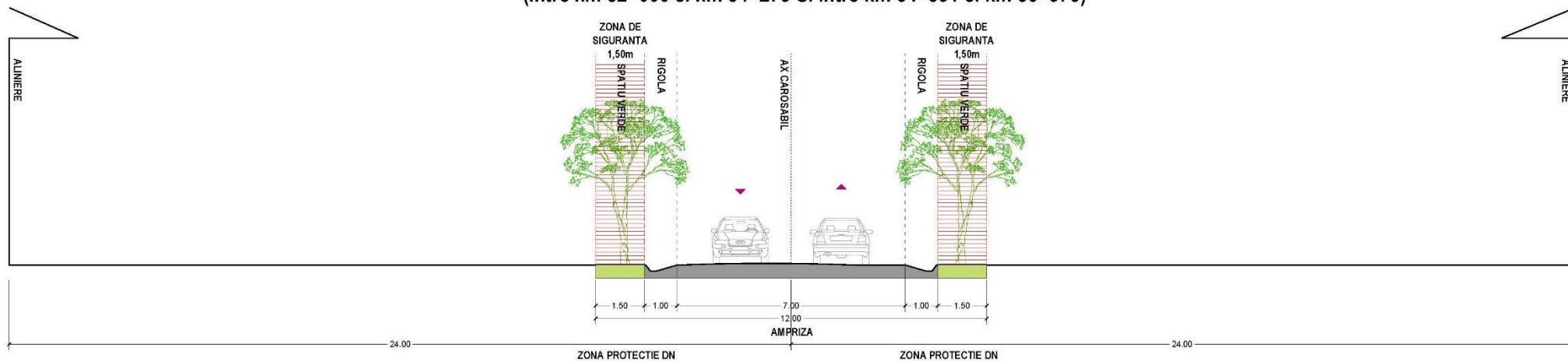
5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m în zona Drumurilor de exploatare și cu 26 m din axul Drumului Național, 24 m din axul Drumului Județean și 20 m din axul Drumului Comunal.
6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	(1) Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.
7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	(1) Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.
8. Circulații și accese	(1) Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ. (2) Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. (3) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
9. Staționarea autovehiculelor (parcaje)	(1) Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	(1) Pentru anexe agricole regimul maxim de înălțime va fi (S/D)+P.
11. Aspectul exterior al clădirilor	(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32). (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.
12. Condiții de echipare edilitara	(1) Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. (2) Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.

	(3) Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.
13. Spații verzi și plantate	(1) Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor. Se impune transformarea pășunilor în fânețe. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
14. Împrejmuiri	(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
15. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	(1) Livezi, pepiniere: POT max = 0%. (2) Pentru construcții anexe ale exploatațiilor pomicole: POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole).
16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	(1) Livezi, pepiniere: CUT max = 0,2. (2) Pentru construcții anexe și ale exploatațiilor pomicole: CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafața totală a exploatației agricole).

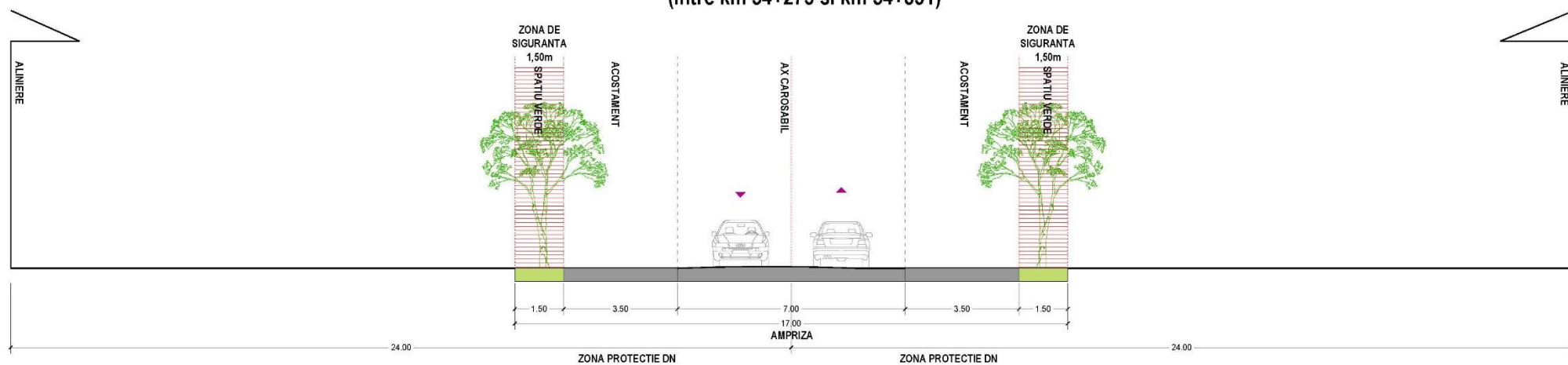
ANEXE

Anexa nr.1 – Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice

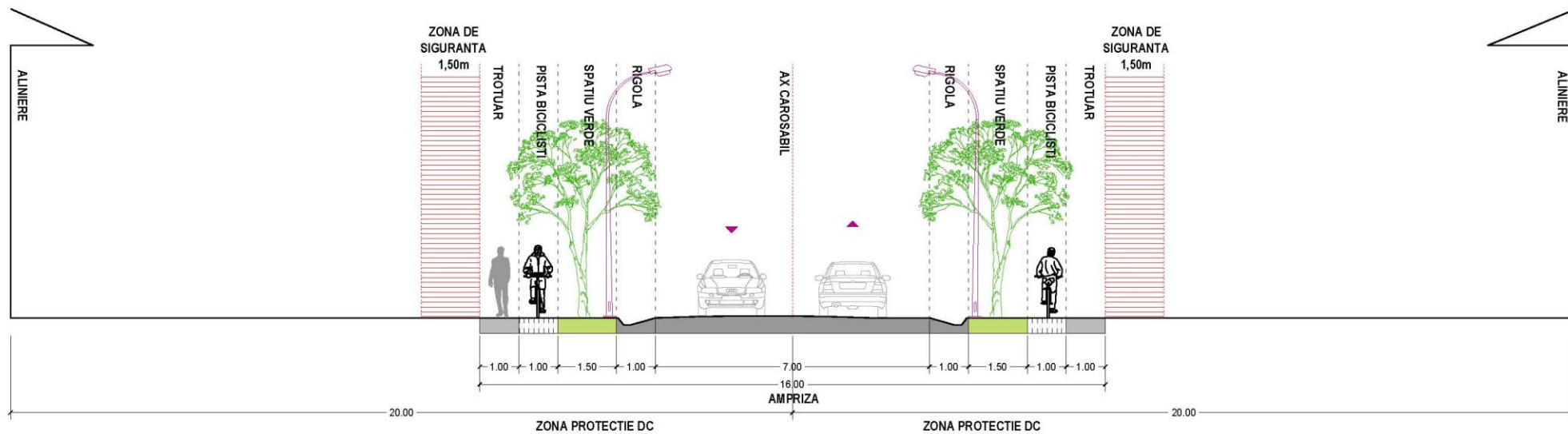
PROFIL STRADAL PROPUȘ A-A DRUM NATIONAL - DRUM DE CLASA TEHNICA III (între km 52+000 și km 54+273 și între km 54+831 și km 56+375)



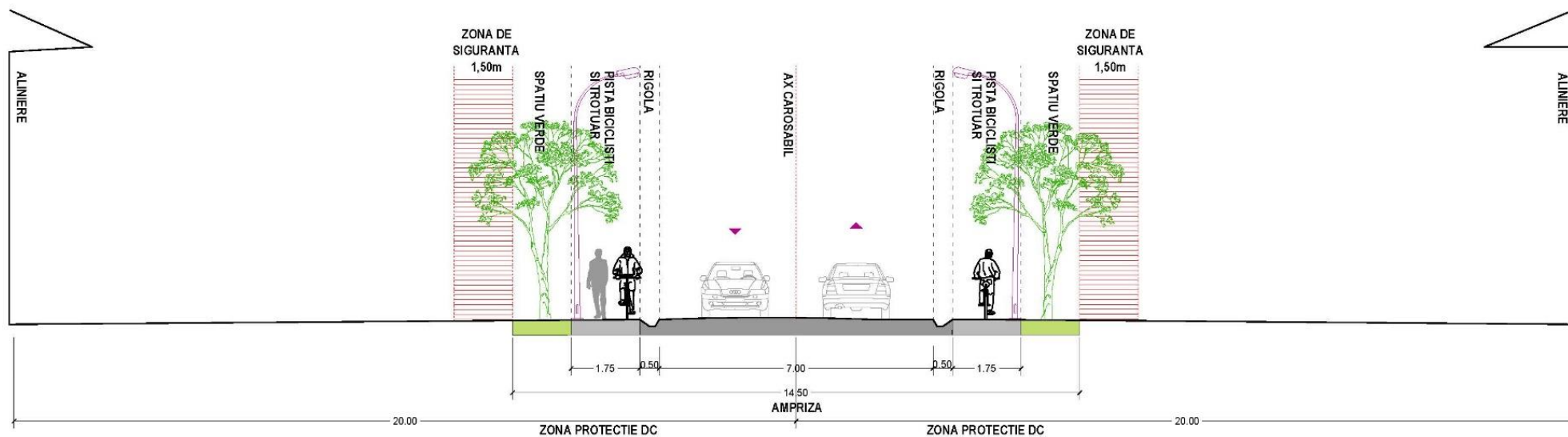
PROFIL STRADAL PROPUȘ A-A
DRUM NATIONAL - DRUM DE CLASA TEHNICĂ III
 (între km 54+273 și km 54+831)



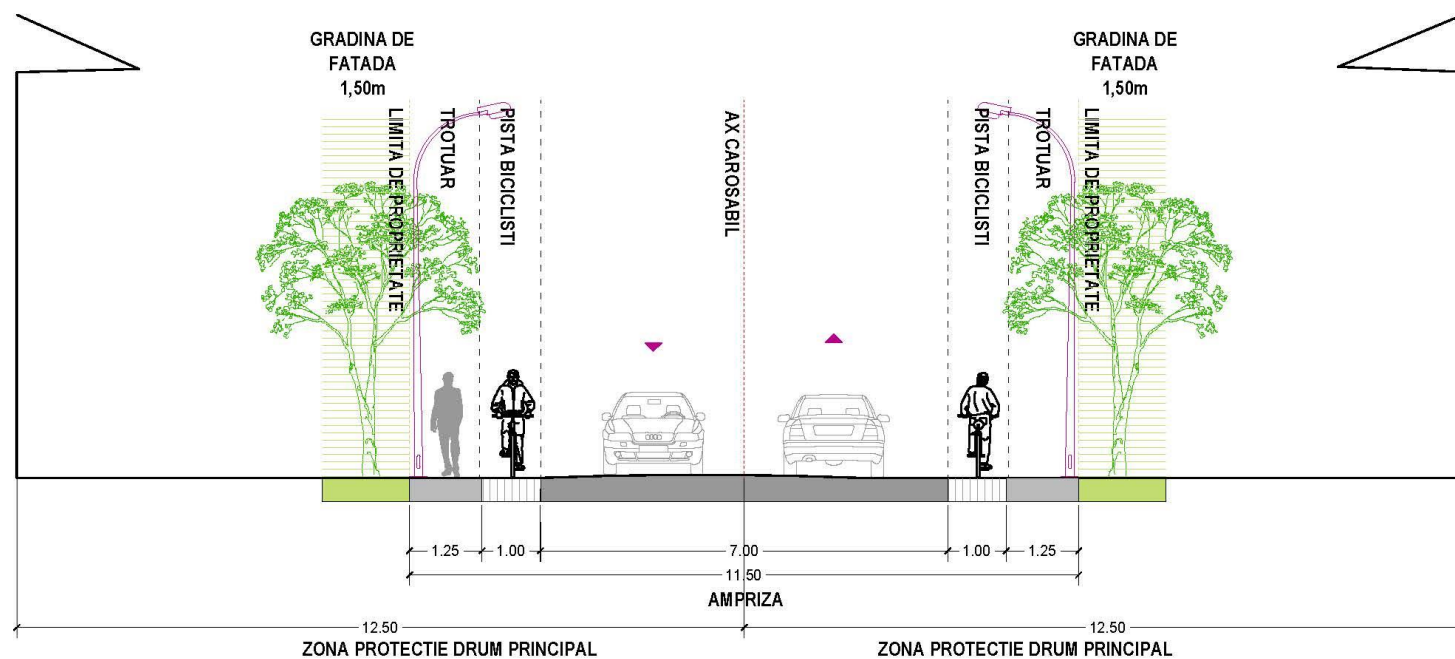
**PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (extravilan)
DRUM COMUNAL DC27 - SAT CLATESTI - SAT MITRENI**



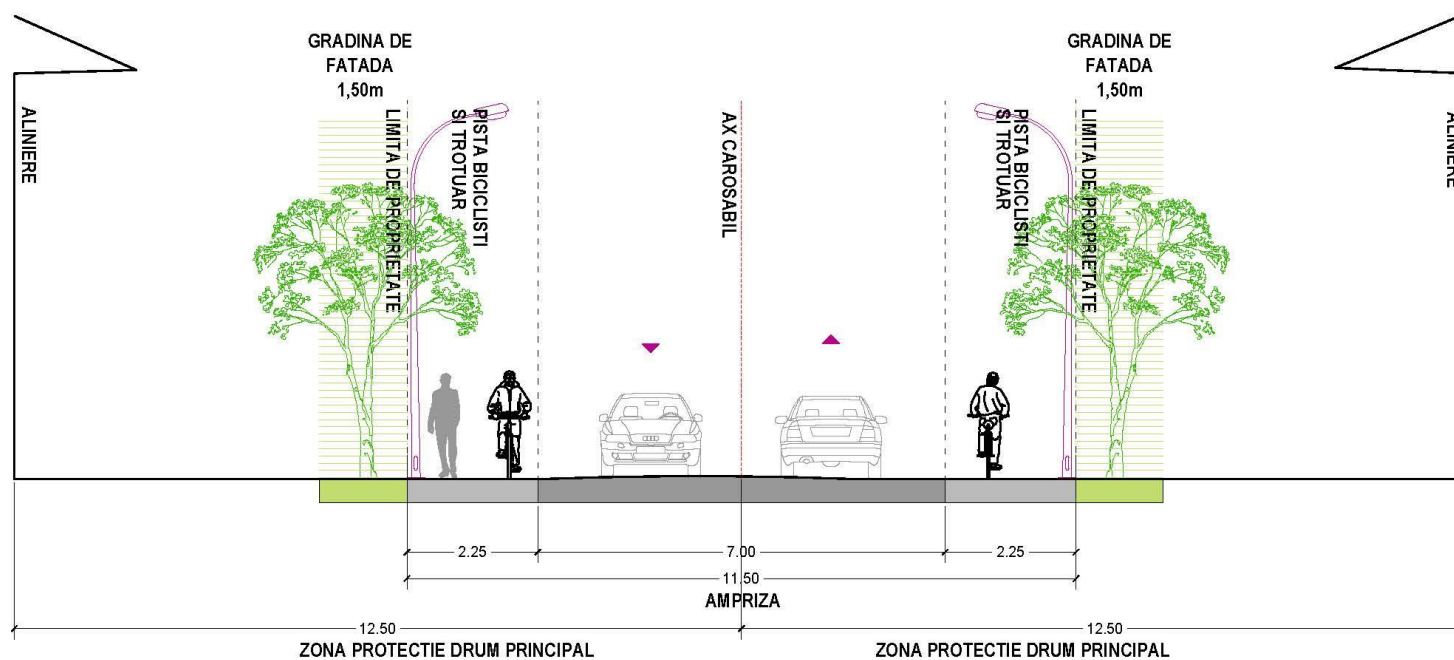
**PROFIL STRADAL PROPUȘ B1-B1 (extravilan)
DRUM COMUNAL DC79 - SAT MITRENI - SAT VALEA ROSIE**



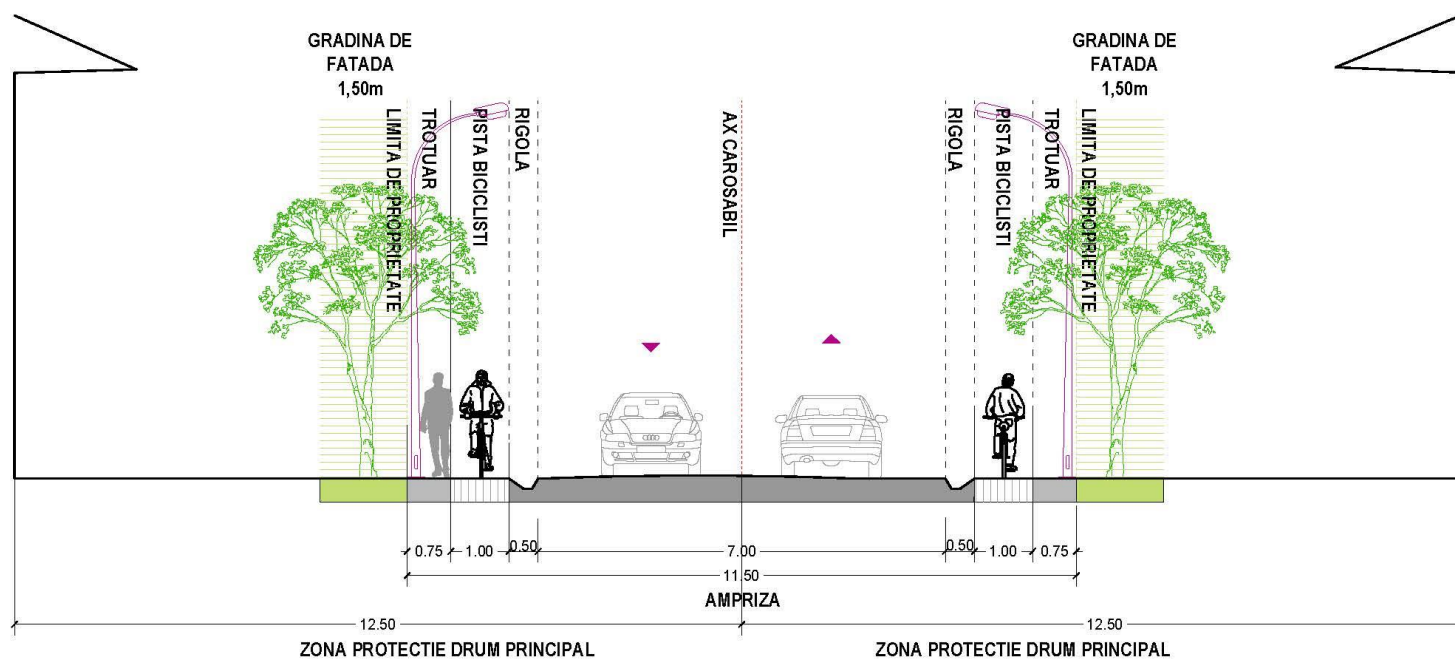
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC27 SAT CLATESTI



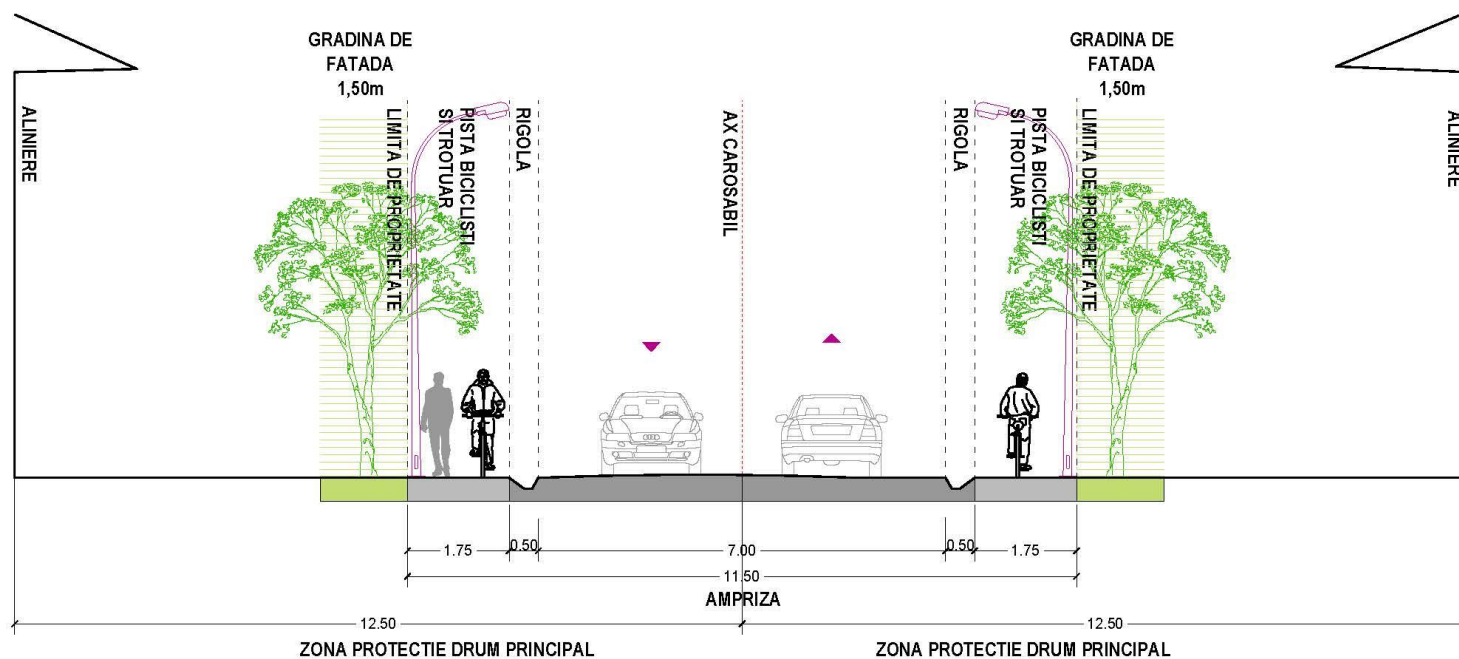
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC27 SAT CLATESTI



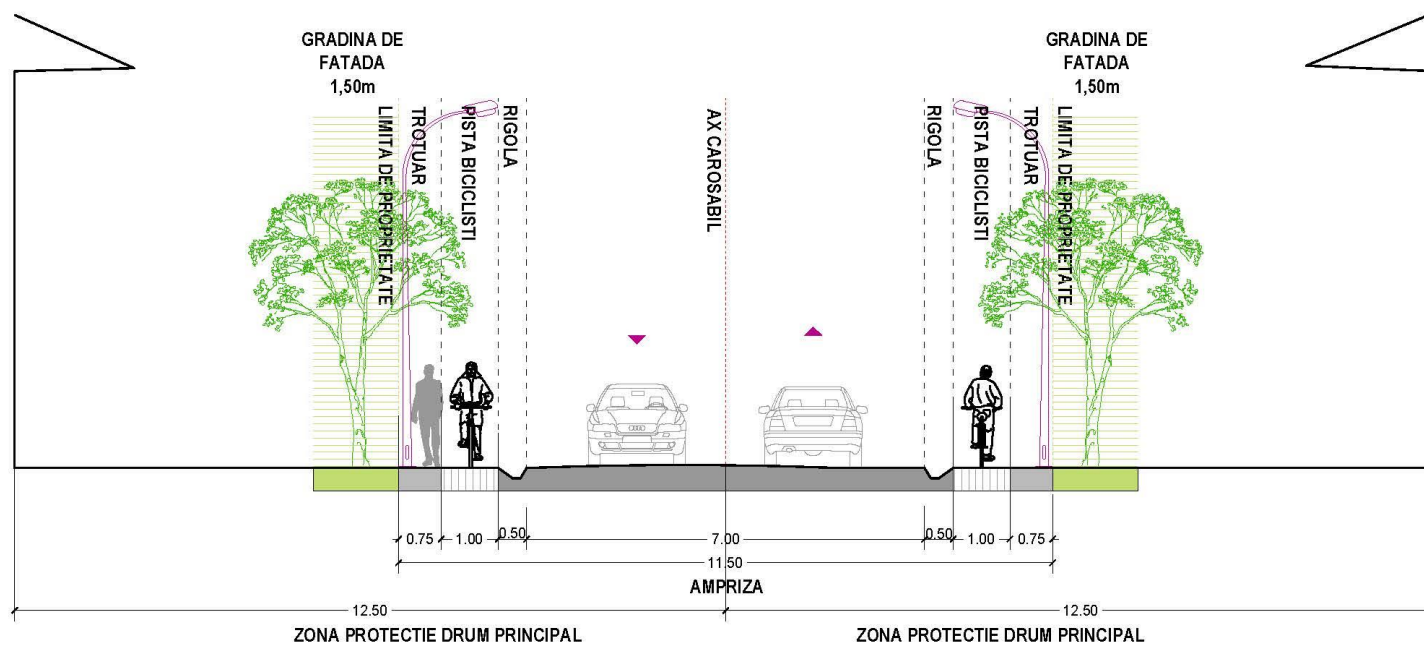
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC79 SAT MITRENI



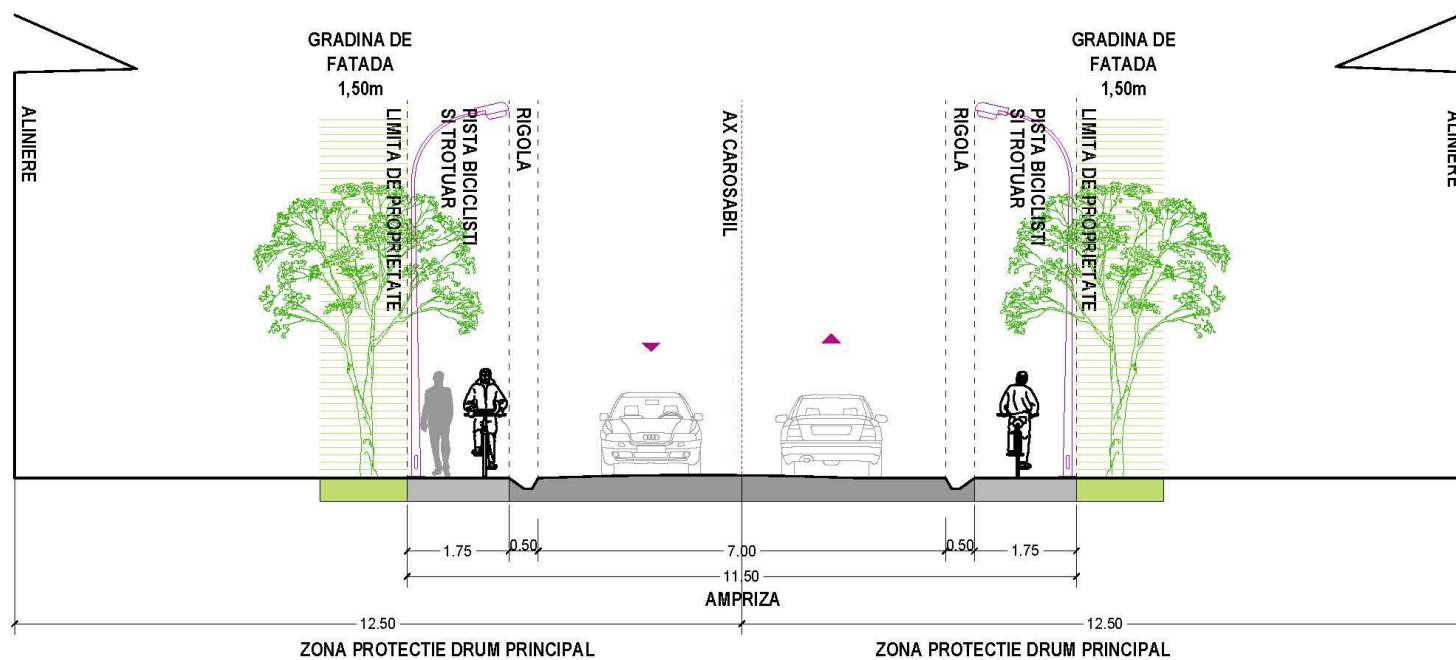
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC79 SAT MITRENI



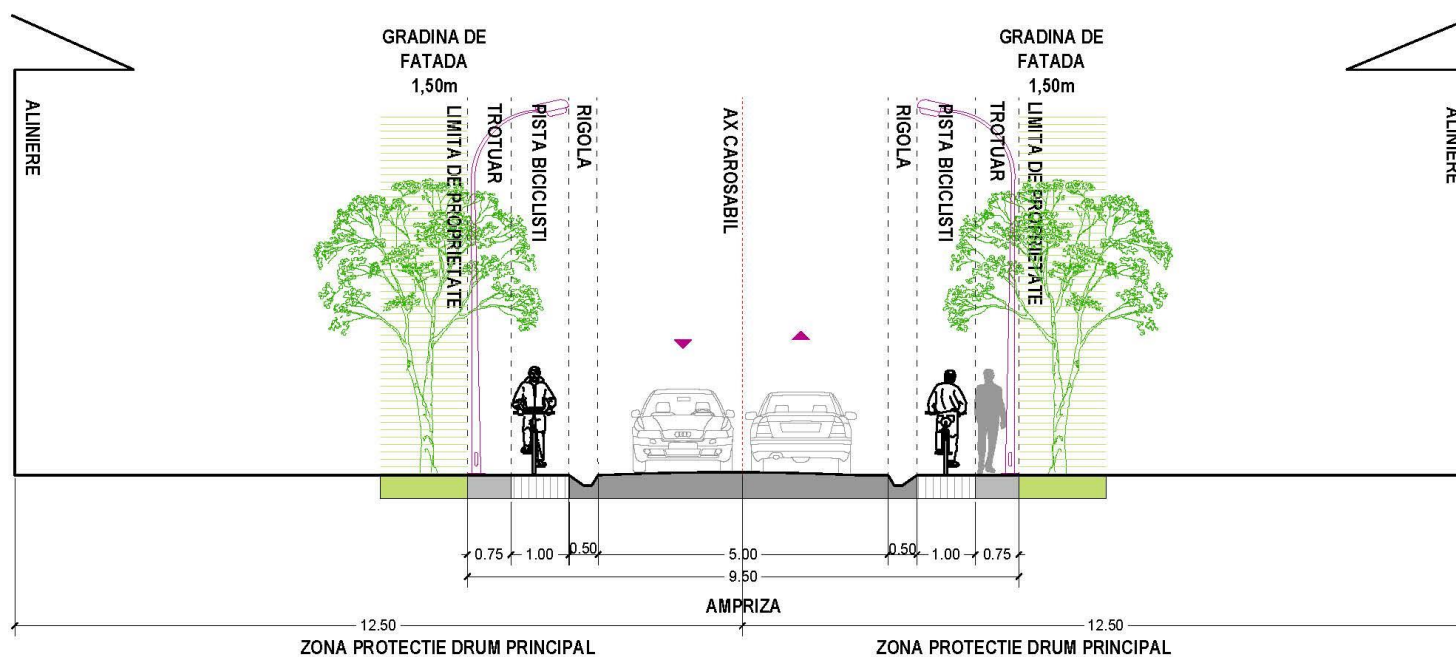
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC79 SAT VALEA ROSIE



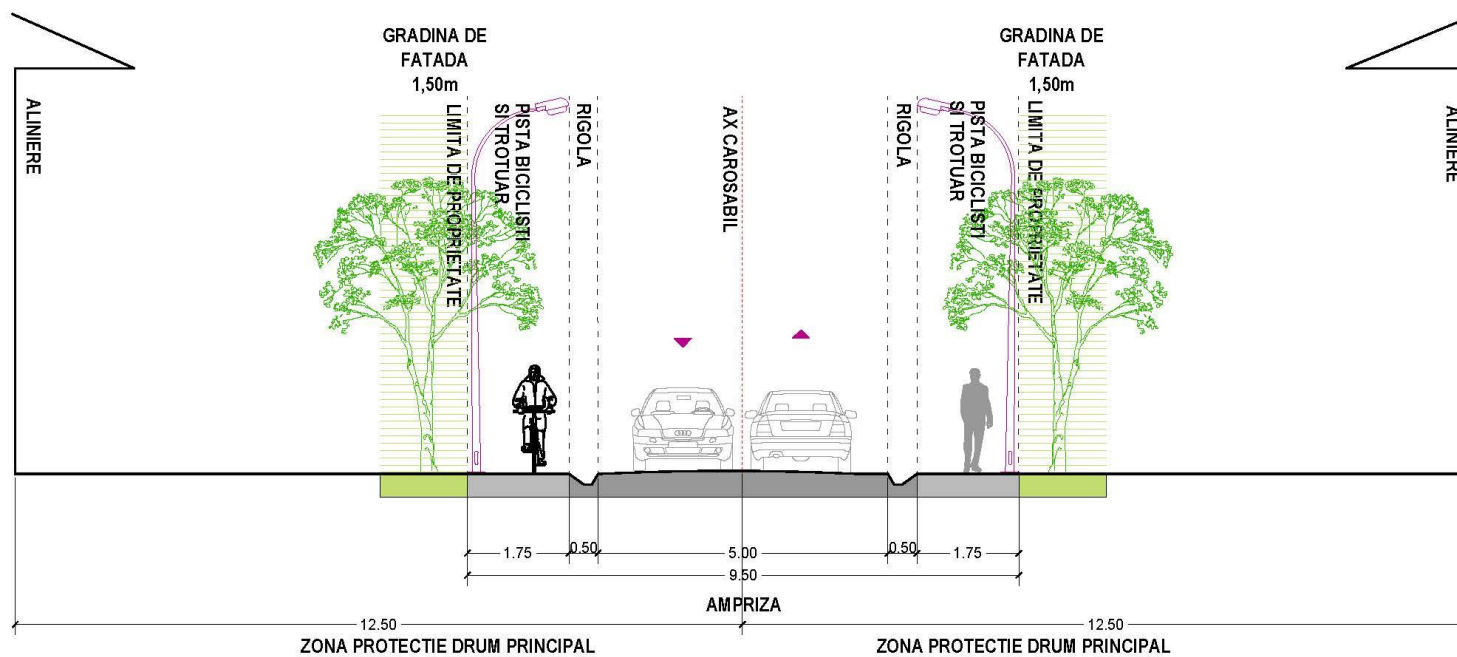
PROFIL STRADAL PROPUS B1-B1 (intravilan) DC79 SAT VALEA ROSIE



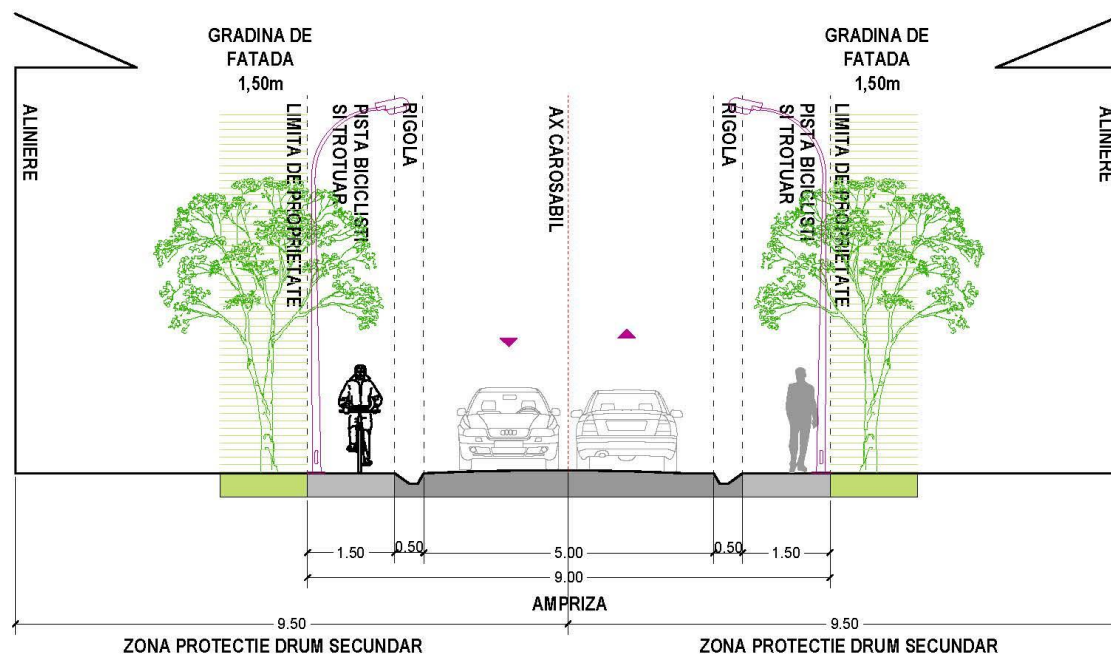
PROFIL STRADAL PROPUS C-C DRUM PRINCIPAL (drum de folosinta locala)



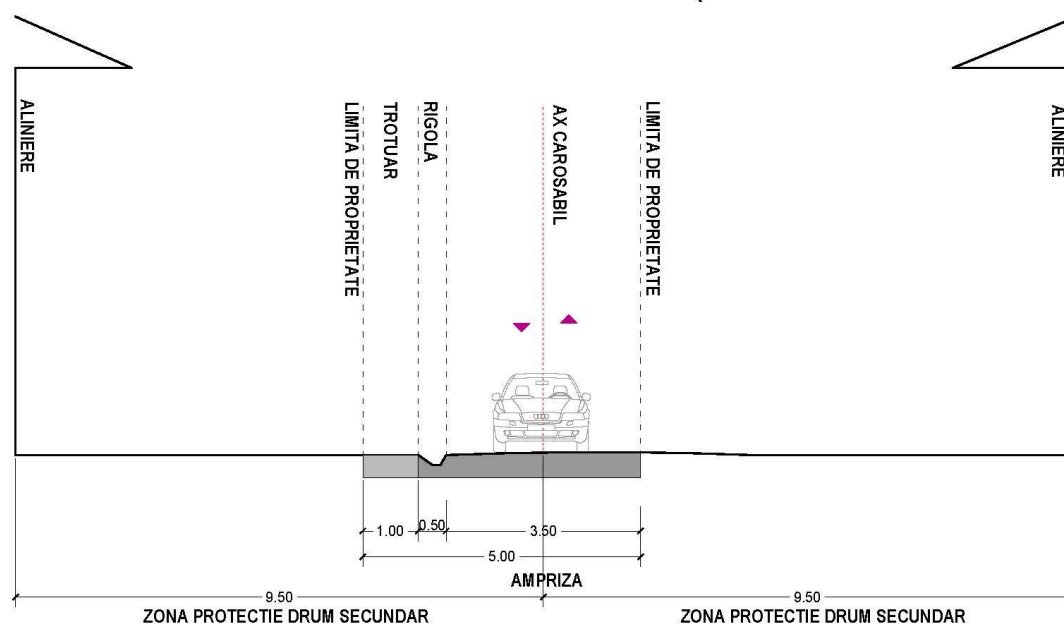
PROFIL STRADAL PROPUȘ C-C DRUM PRINCIPAL (drum de folosință locală)



PROFIL STRADAL PROPUS D-D DRUM SECUNDAR (drum de folosinta locala)



PROFIL STRADAL PROPUȘ D-D
DRUM DE CATEGORIA IV - FUNDATURA (drum de folosință locală)



Anexa nr.2 – Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Contract de curte comună – convenția între deținătorii parcelelor din cadrul unui cvartal de a folosi în comun spațiul neconstruit interior cvartalului, cu scopul de a amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, parcaje subterane etc.

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- a) obiective de învățământ;
- b) obiective de sănătate;
- c) obiective de cultură;
- d) obiective de sport și recreere;
- e) obiective de protecție și asistență socială;
- f) obiective de administrație publică;
- g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Funcțiuni compatibile locuirii în cadrul subzonei locuințelor (L1 și L1p) – sunt considerate funcțiuni compatibile locuirii toate acele activități care respectă prevederile din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Conform GM-007-2000, în subzona locuințelor sunt admise: magazin general, supermarket, piață agroalimentară la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială, alimentație publică, servicii nepoluante, învățământ, dispensar, creșe, săli de competiții sportive, patinoare artificiale, locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, construcții de turism.

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

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

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garaje – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se dezvoltă prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului

regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice (OUG 57/2007).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil avînd un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (avînd drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constînd din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de

construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăîerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mpși adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;

- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite.

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se autorizează execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000).

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

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 redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M. – 007 – 2000).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local;
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată (Legea 51/2006).