



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SURDILA-GĂISEANCA,
JUDEȚ BRĂILA**

**ELABORATOR
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.**

**DATA
IUNIE 2025**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL, COMUNA
SURDILA-GĂISEANCA, JUDEȚ BRĂILA

BENEFICIAR: COMUNA SURDILA-GĂISEANCA
COMUNA SURDILA-GĂISEANCA | STR. BRĂILEI | NR. 14
| JUDEȚUL BRĂILA |

PROIECT NR.: 11/2024

DATA: IUNIE 2025

ELABORATOR: S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.
București | Sector 2 | Strada Pictor Ștefan Luchian | Nr.
8

ÎNTOCMIT: arh. urb. Timur MIHĂILESCU
urb. Ioana-Ramona ZANFIR
urb. Ana Maria DURLĂ-UNGUREANU
arch. Gabriela ȘOPTĂREANU
urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU
urb. peis. Ionuț – Daniel STOICA
arch. Andrei – Victor MOFLEA
arch. Ioana VELESCU
stud.urb. Anda Antonia ION
stud. urb. Daiana Valentina VOICU



CUPRINS

CAPITOL 1	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.1.	<i>Rolul regulamentului de urbanism</i>	4
1.2.	<i>Baza legală a elaborării.....</i>	4
1.3.	<i>Domeniul de aplicare</i>	10
CAPITOL 2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONE DE REGLEMENTARE SUPPLEMENTARĂ INSTITUITE	11
2.1.	<i>Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit... ..</i>	11
2.2.	<i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public. Expunerea la riscuri naturale.....</i>	14
2.3.	<i>Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.</i>	16
2.4.	<i>Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....</i>	18
2.5.	<i>Reguli cu privire la echiparea edilitară.</i>	18
2.6.	<i>Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor.....</i>	20
2.7.	<i>Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi</i>	22
2.8.	<i>Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)</i>	23
	<i>ZRS 05_Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice.....</i>	23
	<i>ZRS09_Zonă de risc la inundații;.....</i>	26
	<i>ZRS10_Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape</i>	26
	<i>ZRS12_Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare.....</i>	27
	<i>ZRS13_Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații – circulații feroviare.....</i>	27
	<i>ZRS14_Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații rutiere.....</i>	30
	<i>ZRS16_Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații aeriene.....</i>	31
	<i>ZRS17_Zonă de protecție obiective cu destinație specială</i>	33
	<i>ZRS19_Zonă de protecție sanitară.....</i>	33
	<i>ZRS22 – Obiective de utilitate publică</i>	34
	<i>ZRS24_Zonă de protecție rețele de apă.....</i>	34
	<i>ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică</i>	35
2.9.	<i>Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii.....</i>	35
CAPITOL 3	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	36
3.1.	<i>Generalități</i>	36
3.2.	<i>Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.).....</i>	37
3.3.	<i>Bilanț teritorial</i>	37

CAPITOL 4	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	39
4.1.	<i>UTR L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare Cod ZF: ZF11</i>	39
4.2.	<i>UTR IS – Zonă instituții și servicii Cod ZF: ZF07</i>	45
4.3.	<i>UTR CS – Zonă Comerț și Servicii Cod ZF: ZF 10</i>	51
4.4.	<i>UTR A - Zonă unități agrozootehnice Cod ZF: ZF04</i>	58
4.5.	<i>UTR ID - Zonă unități industriale și de depozitare Cod ZF: ZF12</i>	64
4.6.	<i>UTR V1 – Zona spațiilor verzi pentru divertisment, cultura și sport Cod ZF: ZF 14</i>	70
4.7.	<i>UTR V2 – Zona spațiilor verzi pentru recreere și agrement Cod ZF: ZF 14</i>	74
4.8.	<i>UTR VP – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere Cod ZF: ZF18</i>	78
4.9.	<i>UTR DS – Zonă cu destinație specială Cod ZF: ZF 15</i>	81
4.10.	<i>UTR GC – Cimitire Cod ZF: ZF13</i>	82
4.11.	<i>UTR GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare Cod ZF: ZF 05</i>	88
4.12.	<i>UTR T_ Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2) Cod ZF: ZF 06</i>	95
CAPITOL 5	PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	102
5.1.	<i>Terenuri agricole</i>	102
5.2.	<i>Terenuri forestiere</i>	103
5.3.	<i>Terenuri aflate permanent sub ape</i>	103
5.4.	<i>Terenuri ocupate de căi de comunicație</i>	103
5.5.	<i>Terenuri neproductive</i>	103



Listă tabele:

Tabel 1. Categoriile de folosință- teritorial administrativ-propus com. Surdila-Găiseanca	37
Tabel 2. Bilanț teritorial intravilan-propus com. Surdila-Găiseanca	38

CAPITOL 1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul regulamentului de urbanism

- (1) **Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)** este o documentație cu caracter de reglementare ce însoțește Planul Urbanistic General al comunei Surdila-Găiseanca, județul Brăila, și face parte integrantă din acesta. Acesta reglementează modul de utilizare a terenurilor, precum și amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) **Autoritate și Norme:** Regulamentul Local de Urbanism reprezintă un act de autoritate al administrației publice locale și conține norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în întreaga unitate administrativ-teritorială. Construcțiile cu caracter militar și special sunt exceptate de la aceste prevederi, fiind autorizate și executate conform legislației specifice.
- (3) **Durata de Valabilitate:** Prevederile prezentului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local. Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic General poate fi prelungit o singură dată, prin hotărâre a Consiliului Local, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General, dar nu mai mult de 10 ani de la expirarea termenului inițial.
- (4) **Modificări ale Regulamentului:** Modificarea Planului Urbanistic General și implicit a Regulamentului Local de Urbanism se poate face prin Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, doar în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Legii 350/2001.
- (5) **Norme Obligatorii:** Prezentul Regulament Local de Urbanism, parte integrantă a Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire vor fi emise fie prin autorizare directă, cu respectarea prevederilor legale și a prezentului regulament, fie în baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, aprobate conform legii.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat pe baza prevederilor legale în domeniu:

- o Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- o Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350 I 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și de actualizare a documentațiilor de urbanism. emitent Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Publicat în Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016;
- o Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului urbanistic general, reglementare tehnică, indicativ GP038/99 aprobată prin Ordinul nr.13N/10.03.1999 al MLPAT;
- o Toate actele normative din domeniul contractului, aflate în vigoare la data finalizării contractului;
- o OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- o Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 219/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 84/1996, privind îmbunătățirile funciare;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor Agricole;
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată, consolidată cu prevederile OUG nr. 39/2009;
- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și Normele metodologice pentru aplicare aprobate prin HG nr. 1064/2013;
- Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- OM 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în cartea funciară;
- Legea 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Legea 213/2008 pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice;
- Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- HG 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- Ordinul ANCPPI nr. 107/2010 de aprobare a Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României;
- HGR 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat, cu completările și modificările ulterioare;
- OM 13/N/1999 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General"- Indicativ: GP0038/99;
- OM 21/N/10.04.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, aprobare "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"- Indicativ: GM-007-2000;

- ORDIN nr. 80/N/1996 pentru aprobarea "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale";
- Legea 71/1997 și 363/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea I-rețele de transport;
- Legea 171/1997 și 20/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea II- ape;
- Legea 5/2000 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea III-zone protejate;
- Legea 351/2001 și 100/2007 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea IV- rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea V-zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență 142/2008 și Legea 190/2009 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-sectiunea VIII-zone cu resurse turistice;
- Legea 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- OM 562/2003, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (ZCP)";
- HG 382/2003, pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul M.D.R.T. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism(MO 47/2011);
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008 privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Ordinul nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 22/N/1996 privind aprobarea "Ghidului de proiectare a zonelor urbane din punct de vedere acustic" indicativ GP 0001-96;
- Legea 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 41/1995, privind protejarea patrimoniului cultural național;
- OM 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei monumentelor istorice dispărute;

- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată;
- Legea 451/2002, pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20 octombrie 2000;
- Legea 46/2008, privind Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- OM 1964/2007 al Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile, privind instituirea regimului de Arie Naturală Protejată, a siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- OM 1184/2000 pentru aprobarea reglementării "Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism";
- OM 125/1996, privind activitățile cu impact la mediu;
- Legea nr. 49/2011 pentru aprobarea OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- OUG 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 139/2000, Legea meteorologiei cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normale speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 119/2014 modificat prin O.M.S. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediului de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 741/2016- pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- O.U.G. nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificările ulterioare (HG 971/2011);

- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări și inundații;
- Legea nr. 203/2003 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Hotărârea nr. 817/2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
- Ordinul MT nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, actualizată;
- Reglementarea M.T. 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- Legea nr. 85/2003, Legea Minelor, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- Lege nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- ORDINUL nr. 180 din 29 noiembrie 2022 privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările ulterioare;
- OM 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 /1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1996 privind Lista Categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice din activitățile industriilor stabilite în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, art. 12, alin. 2, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996;
- H.G. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- Ordinul MLPAT nr. 10/N/1993 privind aprobarea "Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane" indicativ P 132-93 (înlocuit parțial NP24-97);
- Ordinul nr. 6/139/2003 al MLPTUMAP privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean;
- Legea 124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Legea 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;
- Legea 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, privind Legea Apelor;
- ORDIN nr. 828 din 04.07.2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedură de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă;
- 122/1999- Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/1997- Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995- Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859- Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- STAS 1243/88- Clasificarea și identificarea pământurilor;
- STAS 6054/77- Adâncimea maximă de îngheț;
- STAS 3300/1-85- Principii generale de calcul;
- STAS 3300/2-85- Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe;
- Normativ TS 1994- Normativ privind clasificarea pământurilor și rocilor după natura lor, după proprietățile coezive și modul de comportare la săpat;
- P100/1-2013- Cod de proiectare seismică- prevederi de proiectare pentru clădiri;
- HGR 447/10.04.2003- Norme metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- NP 074/2007- Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare;
- PE 101A/1985- Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții(republicat în 1993);
- PE 104/1993-Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V;
- PE 106/1995- Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124-Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similiari;
- PE 125/1995- Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1-750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995- Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-1p-3/1991- îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.L1-1p-5/1989- Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;

- o Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- o Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev. 1"
- o Ordinul M.T.I.C. nr. 2.031/05.11.2020 privind aprobarea Producției de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou.
- o Ordin nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016
- o Norme tehnice din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism Conținute de ORDINUL nr. 904 din 15 mai 2023, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 470 din 29 mai 2023

Regulamentul Local de Urbanism ține cont, în egală măsură, de toate prevederile legale în vigoare conținute în Constituția României și în Noul Cod Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul Local de Urbanism al comunei Surdila-Găiseanca, județul Brăila, constă în norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege.
- (2) Intravilanul comunei este format din localități și trupuri izolate, după cum urmează:
 - a. satul Surdila-Găiseanca;
 - b. satul Filipești;
- (3) Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, ce vor fi aprobate conform legii.
- (4) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele de proprietate ale parcelei sau indicatori urbanistici.
- (5) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și indicatorii zonelor de reglementare stabilite prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, în baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii la data aprobării acestuia.
- (6) Operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza unui Plan Urbanistic Zonal, care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare. Prin prezentul R.L.U. nu se pot emite certificate de urbanism, în vederea construirii, pentru terenurile dezmembrate fără o documentație de urbanism legal aprobată.
- (7) Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
 - b. prezența unor vestigii arheologice;
 - c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
 - d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
 - e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (8) Prezentul Regulament local de urbanism se aplică și produce efecte juridice, economice și tehnice începând cu data aprobării Planului Urbanistic General al comunei Surdila-Găiseanca, județul Brăila, prin Hotărâre de Consiliu Local.
- (9) Certificatele de urbanism emise conform documentațiilor de urbanism aprobate înainte de data intrării în vigoare a prezentului regulament local de urbanism vor putea fi prelungite pentru o perioadă de maximum 3 luni de zile la solicitarea investitorului, beneficiarului, proprietarului, după caz, conform condițiilor legale valabile la data solicitării prelungirii termenului de valabilitate a certificatului de urbanism.
- (10) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare U.T.R.) - *referință cod ZF zone funcționale și ZRS Reglementare suplimentară specifică* - este determinată de caracterul și caracteristica (parametrii) zonelor analizate și studiate și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:
- a. relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - b. evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp (referință fiind Studiul istoric și zonele istorice de referință – ZIR, stabilite prin acesta);
 - c. populație cu structura omogenă;
 - d. sistem parcelar și mod de construire omogene (tipologia și morfologia parcelarului);
 - e. folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - f. regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.
- (11) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

CAPITOL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI ZONE DE REGLEMENTARE SUPLIMENTARĂ INSTITUITE

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

Art.1. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Conform art. 3 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

- b. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (2) Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător.
- (3) Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenurile 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.
- (4) 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 exploatarea țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Art.2. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Conform art. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- b. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
- Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- c. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- (2) Intravilanul propus se stabilește prin Planul Urbanistic General, iar introducerea de noi terenuri agricole în intravilan, ulterior intrării în vigoare a prezentului PUG, se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționate de asigurarea realizării în prealabil a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Art.3. Suprafețe împădurite

- (1) Conform art. 5 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și

- culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- b. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.
 - c. Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.
- (2) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- (3) Terenurile categorie de folosință Pădure, identificate și delimitate pe raza UAT-ului Comunei Surdila-Găiseanca își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planurile Urbanistice Zonale.

Art.4. Resursele subsolului

- (1) Conform art. 6 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
 - b. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
 - c. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
 - d. Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Conform art. 7 din RGU aprobat prin HG nr. 525 din 27 iunie 1996, cu completările și modificările ulterioare sunt specificate următoarele:
- a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele 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.
 - b. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
 - c. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
 - d. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.6. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) Se vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase și a Ordinului nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016.

Art.7. 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 conform Ordin nr. 1587/1997.

Art.8. 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 administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- (3) Aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 971/2023 (rețeaua localității de distribuție a apei potabile);
- (4) Asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale/sisteme de canalizare, stații epurare.
- (5) Colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate.

Art.9. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (2) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizări interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Pentru parcele 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) Amplasarea unităților economice industriale și agricole generatoare de disconfort pentru locuitorii din zonă prin zgomot, mirosuri neplăcute, praf, pulberi diverse, gaze etc., situație aplicabilă și în cazul cimitirelor, precum și aprobarea numărului maxim de animale și de păsări ce pot fi crescute în gospodăriile individuale, se vor face cu respectarea strictă a prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări.

Art.10. Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)

- (1) Conform legii nr. 350/2001, Anexa 2:
 - a. Procentul de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției) 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.
 - b. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, 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.
 - c. Excepții de calcul al 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art.11. Conform Ordin 119/2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- a) Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) Sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) Sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Art.12. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 aferentă Regulamentului General de urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996.
- (2) Se vor respecta prevederile specificate în Ordinul 119/2014-Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Art.13. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) Atât străzile noi, străpungerile de străzi, cât și lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, detaliate în planșele de Reglementări Urbanistice. Amplasarea față de drumurile publice se va face în raport cu profilele stabilite prin PUG ale acestora.
- (2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de 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, țigii sau alte instalații sau construcții de acest gen.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (4) În scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de siguranță a rețelelor edilitare, în zona drumurilor

publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (2.1.), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Art.14. Amplasarea față de aliniament

- (1) În traversarea localităților rurale, amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei va ține seama de regimul drumului public din care se face accesul, retragerea calculându-se, după caz, față de axul drumului sau față de aliniamentul parcelei, conform legislației în vigoare și specificate la 2.3.5. Amplasarea față de drumurile publice.
- (2) Fac excepție de la alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (4) Pentru parcelele afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea și caracteristicile tehnice ale noilor construcții se stabilesc ținând cont de profilul maxim propus, inclusiv lucrările de construire aferente acestora (împrejmuire, parcaje, rețele interioare, etc).

Art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a construcțiilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele vor respecta prevederile specificate în cadrul UTR-ului din care fac parte.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament de urbanism privind amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se 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.

- (4) Pentru construcțiile ce vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic General Comuna Surdila-Găiseanca, retragerile față de limitele laterale vor respecta reglementările definite pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.16. Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU, aprobat prin Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.17. Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.18. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în interiorul parcelei.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 5 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996 și a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art.19. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a. Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
- (5) Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (6) Rețelele existente/ noi de telefonie, comunicații și de date vor fi amplasate în subteran.

Art.20. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă a imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea conductelor de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice aprobate în condițiile legii.
- (9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
- (10) Prin excepție de la prevederile alin. (3)-(9), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurii existente, în intravilanul și extravilanul comunei Surdila-Găiseanca.

Art.21. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunilor terenurilor și a construcțiilor

Art.22. Parcelarea

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
- (2) Suprafețele minime ale parcelelor, în funcție de destinație, sunt următoarele:
 - a. **L (ZF11)** – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare – 350 mp
 - b. **IS (ZF07)** – Zonă instituții publice – 250 mp
 - c. **CS (ZF10)** – Zonă comerț și servicii – 350 mp
 - d. **A (ZF04)** – Unități agro-zootehnice – 1000 mp
 - e. **ID (ZF12)** – Zonă unități industriale și de depozitare - 1000 mp
 - f. **V1 (ZF14)** – Spații verzi pentru divertisment, cultură și sport;
 - g. **V2 (ZF14)** – Spații verzi pentru recreere și agrement;
 - h. **VP (ZF 18)** – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere – fără precizări

- i. **DS (ZF15)** – Zonă cu destinație specială;
 - j. **GC (ZF13)** – Cimitire - 5000 mp
 - k. **GE (ZF05)** – Zonă gospodărie comunală, echipare tehnico-edilitare - 1000 mp
 - l. **T (ZF06)** – Căi de comunicație și transporturi;
- (3) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 - (4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).
 - (5) Sunt considerate construibile parcelele cu posibilitatea dovedită de branșare la rețeaua de utilități (apă, canalizare, energie electrică).
 - (6) Este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conform Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - (7) În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de constructibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

Art.23. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, conform prevederilor specificate în UTR-ul din care face parte.
- (2) Pentru construcțiile existente la momentul aprobării prezentului regulament ce 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.
- (3) În cadrul reglementărilor din prezentul 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.

Art.24. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

- (4) Se interzic culorile tari , puternic contrastante, cu excepția celor caracteristice localității. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.
- (5) Parapeții de la prispe, foișoare, cerdacuri sau terase se vor realiza din lemn, după specificul local. Se interzic inoxul, materialele plastice, sticla colorată, texturi și culori nespecifice pentru balustrade, baluștrii din beton sau piatră.
- (6) Se interzice placarea cu piatră, plăci ceramice, sau alte tipuri de plăci. Se interzice tencuirea cu materiale de tip tencuială decorativă mozaicată, cu excepția soclului.
- (7) Se interzice placarea pereților cu tablă (simplă, cutată, compozită etc.). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din polimeri.
- (8) Balcoanele sau terasele care marchează accesul își vor păstra elementele constitutive caracteristice localității, materialele din care sunt alcătuite (lemn sau zidărie), forma golurilor (uneori cu arcade), raportul dintre înălțime și lățime precum și ponderea și poziția în cadrul fațadei și a volumului din care fac parte.
- (9) Soluțiile de scurgere a apelor pluviale vor fi concepute astfel încât burlanele să fie cât mai discrete; de preferat, se va evita amplasarea lor pe fațada principală sau acestea vor fi integrate prin culoare ori detalii de fațadă care să le facă mai puțin vizibile. Se va urmări utilizarea unui număr cât mai redus de burlane aparente.
- (10) Se vor avea în vedere prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie elaborat de OAR.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art.25. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unității teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se poate face înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (3) Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 2 locuri de parcare.
- (4) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații verzi plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (6) Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea pofilelor transversale.

- (7) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acesta.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

Art.26. Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a. împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Împrejmuirea de la stradă va fi semi-transparentă și va avea o înălțime de maxim 2,20 m.
- (4) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și vor fi din materiale opace.

2.8. Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)

Art.27. Zone construite protejate

ZRS 05_Zonă de protecție monumente istorice și situri arheologice

a. Generalități:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.
- (3) Regulile specifice privind ocuparea terenurilor și construcțiile în zonele monumentelor istorice și siturilor arheologice incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta prevederile legii 422/2001 privind protecția monumentelor istorice.
- (4) Reglementările prevăzute de Legea 422/2001 privind monumentele istorice se aplică tuturor construcțiilor, indiferent dacă sunt monumente istorice sau nu, situate pe parcelele monumentelor istorice, în siturile arheologice și în zonele lor de protecție.

- (5) Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau asupra imobilelor situate în zona de protecție a monumentelor istorice necesită obținerea unui aviz favorabil din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, a Direcției Județene/Regionale pentru Cultură, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.
- (6) Pe teritoriul administrativ al comunei există atât monumente istorice construite cu valoare de patrimoniu cât și situri arheologice clasate în LMI 2015 și Repertoriul Arheologic Național, conform tabelelor de jos.

COD RAN	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Componente sit	Cronologie
44122.04	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Mandache. <i>Tumulul se află la circa 4,6 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.21	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T18. <i>Tumulul este amplasat la 6,7 km la sud de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.20	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T17. <i>Tumulul se află la circa 3.1 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.19	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T16. <i>Tumulul se află la circa 3.1 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.18	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T15. <i>Tumulul se află la 3,4 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.17	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T14. <i>Tumulul se află la o distanță de 2,3 km la est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.16	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T13. <i>Tumulul se află la o distanță de 2,3 km la est de</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută

	<i>localitatea Surdila-Găiseanca.</i>						
44122.15	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T12. <i>Tumulul se află la o distanță de 2,3 km la est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.14	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T11. <i>Tumulul se află la la circa 712 m la nord de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.13	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T10. <i>Tumulul se află la 300 m la nord de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.11	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Averească. <i>Tumulul se află la circa 870 m la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.12	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Neamțu. <i>Tumulul se află la o distanță de 2,2 km la nord-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.10	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T9. <i>Tumulul se află la circa 1,9 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca. .</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.09	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T8. <i>Tumulul se află la circa 1,9 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.08	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Surdila-Găiseanca. <i>Tumulul se află la circa 1,9 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseasca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.02	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Arman. <i>Tumulul se află la 3,3 km la sud-vest</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută

	<i>de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>						
44122.07	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - T6. <i>Tumulul se află la circa 5,2 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseasca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.05	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Obeala. <i>Tumulul se află la circa 5,7 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.06	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Mare. <i>Tumulul se află la 4,9 km la sud-est de localitatea Surdila-Găiseanca.</i>	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută
44122.03	Castrul legionar de la Surdila-Găiseanca. <i>Castrul se află la aproximativ 1 km nord-est de localitate.</i>	locuire	așezare militară	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	castru de marș	Epoca romană / sec. II p. Chr.
44122.01	Tumulul de la Surdila-Găiseanca - Movila Găzdarului. L-35-103-D-c-4-III	descoperire funerară	tumul	Brăila	Surdila-Găiseanca, com. Surdila-Găiseanca	Tumul	Necunoscută

Art.28. Amplasarea față de zonele cu risc de inundații

ZRS09_ Zonă de risc la inundații;

- (1) În zona delimitată ca fiind inundabilă, cu perioadă medie de depășire de 1000 de ani, executarea oricărei investiții este permisă numai pe baza obținerii avizului emis de Administrația Națională „Apele Române”.

Art.29. Amplasarea față zonele de protecție Apele Române

ZRS10_ Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape

- (1) În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2.

Art.30. Amplasarea față de instalații aferente Sistemului Național de Transport al Petrolului (SNTP)

ZRS12_Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare

- (1) Se instituie zonă (culoar) cu restricții de construire în vecinătatea conductei/instalațiilor administrate de CONPET S.A. avându-se în vedere „Situția Existentă”, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al A.N.R.M.
- (2) Zona de siguranță la conducta suport metalic fibră optică este de 5 m de o parte și de alta la conductă și 15 m față de instalațiile aferente (camerete, etc.) amplasate supratean.
- (3) Pentru orice investiție sau intervenție situată în vecinătatea conductelor administrate de CONPET S.A. este obligatorie obținerea avizului prealabil al operatorului.
- (4) Obligația prevăzută la alin. (3) se aplică în cazul următoarelor categorii de lucrări:
 - a) introducerea terenurilor în intravilan;
 - b) emiterea autorizațiilor de construire;
 - c) avizarea și aprobarea documentațiilor de tip P.U.Z. și P.U.D.;
 - d) modernizarea, reabilitarea sau extinderea drumurilor;
 - e) înființarea de plantații (livezi, păduri) și alte lucrări de amenajare a terenurilor.
- (5) Certificatele de urbanism emise pentru terenurile situate în vecinătatea conductelor aparținând S.N.T.P./CONPET S.A. vor conține mențiunea expresă privind necesitatea obținerii avizului operatorului.
- (6) De asemenea, CONPET S.A. nu consideră oportun intrarea în intravilan a culoarelor cu restricții de construire, conform prevederilor Ordinului nr. 196/2006 al ANRM.

Art.31. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."-S.A.**ZRS13_Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații – circulații feroviare**

- (1) Conform OUG 12/1998, modificată și actualizată prin OUG 83/16.11.2016, art.29, alin.1, se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului.
- (2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare suprateane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare suprateane.
- (3) **În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:**
 - a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - b. depozitarea materialelor sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- c. utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - e. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecția mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia precum și a condițiilor de desfășurare normală a condițiilor de trafic feroviar.
- (4) **În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:**
- a. executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (conform OG 12/1998, art.29 al.5 și OMTIC 2031/2020);
 - b. executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului CNCF,"CFR"SA și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată, art.20, al.7);
 - c. cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul CNCF,"CFR"SA pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul CNCF,"CFR"SA și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v.HG 525/1996 republicată, art.20 al.8).
- (5) **În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CNCF,"CFR"SA are dreptul să amplaseze temporar:**
- a. materiale și utilaje necesare întreținerii căii, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
 - b. pază pe traseul liniilor ferate aparținând căii ferate, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi.
- (6) **limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice este fâșia de teren în limita de 20,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare;**
- (7) **in zona de siguranță este permisă** amplasarea construcțiilor feroviare și a instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (8) sunt admise cu **condiționări:**
- a. Proiecte de infrastructuri publice și lucrări pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
 - b. În cazul căderilor accidentale de material lemnos peste elemente ale căii ferate ca și în scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă, administratorul infrastructurii feroviare execută imediat lucrări de toaletare/tăiere a vegetației lemnoase și de înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, în vederea restabilirii condițiilor de circulație normală pe calea ferată, masa lemnoasă rezultată urmând a fi exploatată conform reglementărilor specifice domeniului silvic.

- c. Pentru terenurile aflate în proprietate privată în zona de siguranță feroviară, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
 - d. Traversarea căii ferate de către alte căi de comunicații sau de către Sistemul național de transport al petrolului - gaze naturale/țiței, proprietate publică a statului, se realizează și se menține în conformitate cu reglementările emise de către Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de celelalte ministere implicate și de către organele administrației publice locale, după caz, cu suportarea de către beneficiarul căii de comunicație/Sistemul național de transport al petrolului a oricăror daune produse în infrastructura feroviară.
 - e. Traversarea liniilor ferate de către pietoni, vehicule sau animale se face numai prin locuri special amenajate și numai cu respectarea normelor și a prescripțiilor în vigoare.
 - f. Compania națională care administrează infrastructura feroviară, respectiv operatorii de transport feroviar, nu răspund pentru pagubele cauzate de nerespectarea dispozițiilor cu privire la traversarea căii ferate.
- (9) sunt **interzise**:
- a. executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția celor prevăzute de lege.
 - b. închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane cu excepția celor prevăzute de lege.
- (10) **limita zonei de protecție** a infrastructurii feroviare publice - este **fâșia de teren în limita de 100,00m fiecare de o parte și de alta a axei căii ferate**, așa cum este definită în OUG 12/1998 cu modificările și completările ulterioare.
- (11) sunt admise cu **condiționări**:
- a. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
 - b. În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare.
 - c. Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.
 - d. Se pot închiria cu aprobarea Ministerului Transporturilor, în calitate de ordonator principal de credite, la propunerea administratorului de infrastructura feroviară, fără licitație, autorităților publice locale, la solicitarea acestora, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță și/sau zona de protecție feroviară, pentru realizarea unor proiecte de interes public din domeniul infrastructurii de transport, fără a se afecta siguranța circulației transporturilor .
- (12) **atat in zona de siguranță cat si in zona de protecție sunt interzise :**
- a. amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
 - b. depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c. utilizarea indicatorilor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - d. efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- e. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;

Art.32. Amplasarea față de drumurile publice

ZRS14_Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații rutiere

- (1) Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor respecta prevederile HG nr. 36/1996, Ordonanța nr. 43/1997 și condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.
- (2) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte instalații sau construcții de acest gen.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (4) În scopul asigurării spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. (2.1.), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- (8) Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și aliniament sunt cuprinse de la limita exterioară amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, la drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (9) În extravilan - spațiile care constituie zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale spațiului de siguranță și ale zonei drumului, delimitate astfel:
- 50m pentru autostrăzi sau drumuri expres;
 - 22m pentru drumuri naționale;
 - 20m pentru drumuri județene;
 - 18m pentru drumuri comunale;
- (10) În intravilan - pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 26m pentru drumurile naționale, de min. 24m pentru drumurile județene și de min. 20m pentru drumurile comunale.
- (11) În zona drumul public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni, altele decât cele specificate la alin. (5) este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.33. Amplasarea față de zone cu servituți aeronautice civile aferente aerodromurilor/ aeroporturilor

ZRS16_Zonă de siguranță și protecție căi de comunicație – circulații aeriene

- (1) În conformitate cu ORDINUL nr. 735 din 9 iunie 2015 *pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015*, Cap. I, aerodromul este definit astfel: suprafața delimitată pe pământ sau pe apă, care cuprinde, eventual, clădiri, instalații și echipamente, destinată să fie utilizată, în totalitate ori în parte, pentru sosirea, plecarea și manevrarea la sol a aeronavelor.
- (2) Zonă cu servituți aeronautice civile specifică/particulară - zonă aflată sub incidența servituților aeronautice civile, stabilită de administratorul aerodromului și/sau de administratorul mijloacelor CNS și meteorologice, prin adaptarea/modificarea zonei generice corespunzătoare la configurația terenului, la particularitățile infrastructurii și instalațiilor/sistemelor de aerodrom existente sau preconizate, ale aeronavelor și operațiunilor specifice derulate sau preconizate, respectiv la parametrii funcționali și la performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice deținute sau preconizate, după caz;

- (3) Zonă de control de aerodrom - volum de spațiu aerian controlat, delimitat lateral, care se extinde pe verticală de la suprafața pământului până la o limită superioară specificată;
- (4) Zonă de protecție - zonă ce include un mijloc CNS sau meteorologic, delimitată conform anexei nr. 2 la prezenta reglementare, și în interiorul căreia amplasarea obiectivului/obiectivelor, în special în cazurile în care este penetrat volumul de spațiu protejat, determinat conform anexei nr. 2 pct. 4 și 5, poate influența parametrii nominali de funcționare și performanțele operaționale ale mijloacelor CNS sau meteorologice;
- (5) În funcție de natura lor, servituțile aeronautice civile pot fi clasificate în: servituți de degajare; servituți de balizare; servituți radioelectrice (electromagnetice);
- a) Servituțile aeronautice de degajare se referă la obiectele/obstacolele care pot să constituie un pericol pentru navigația aeriană sau să influențeze funcționarea echipamentelor destinate navigației aeriene, astfel: *pe aerodromuri sau în vecinătatea acestora - pentru asigurarea zonelor libere ori eliberate de obstacole necesare evoluției în siguranță a aeronavelor către și dinspre aeroport;*
- b) Servituțile aeronautice de balizare se referă la semnalarea prezenței obstacolelor care constituie un risc potențial de coliziune pentru aeronave și a zonelor de aerodrom cu restricții de utilizare.
- c) Servituțile aeronautice radioelectrice se referă la necesitatea realizării sau menținerii degajării de orice obiective care, prin forme, dimensiuni, orientare, suprafețe și/sau materiale folosite, pot perturba propagarea nedistorsionată în spațiu a radiației electromagnetice emise sau recepționate de mijloacele CNS și meteorologice, precum și la prevenirea ori asigurarea protecției acestor mijloace contra diferitelor radiații electromagnetice parazite emise sau generate de obiectivele respective.
- (6) Zone de siguranță asociate unui aerodrom, definite în funcție de:
- a) caracteristicile fizice și de operare ale aerodromului;
- b) caracteristicile suprafețelor de limitare a obstacolelor;
- c) caracteristicile suprafețelor de protecție a procedurilor de zbor instrumental;
- d) amenajarea și dotarea tehnică de referință ale aerodromului;
- e) tipul și caracteristicile tehnice ale mijloacelor CNS și meteorologice din zona de aerodrom;
- f) programul de dezvoltare și/sau modernizare a aerodromului și a mijloacelor de navigație aeriană aferente;
- g) cerințele reglementărilor aeronautice naționale și/sau internaționale aplicabile;
- (7) Criteriile generale de identificare a construcțiilor, obiectelor, amenajărilor, lucrărilor, activităților care pot constitui obstacole geometrice și radioelectrice (electromagnetice) pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului (denumite în continuare obiective), pentru realizarea cărora este necesar avizul prealabil al Regiei Autonome "Autoritatea Aeronautică Civilă Română" la documentațiile tehnice corespunzătoare, raportat la amplasamentul propus și la caracteristicile fizice și funcționale/ operaționale ale fiecărui obiectiv;
- (8) ***În conformitate cu Normele privind servituțile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituților aeronautice militare, aprobate prin Ordinul ministrului apărării naționale nr. M.164 din 4 august 2023, zonele de protecție aferente mijloacelor de radiolocație și navigație aeriană se instituie pentru asigurarea siguranței zborului și a funcționării la parametri nominali a echipamentelor militare de supraveghere și control al spațiului aerian.***
- (9) ***Potrivit Anexei nr. 12, tabelul nr. 5, pentru radarele secundare de identificare se stabilește o zonă critică cu raza de 5.000 m și o zonă sensibilă cu raza de 16.000 m. În aceste perimetre se aplică***

restricții privind regimul construcțiilor, al instalațiilor și al activităților care pot genera obstacole sau perturbații electromagnetice.

(10) Conform art. 41 alin. (1) și (2) din aceleași norme, zonele supuse servituților aeronautice militare se determină de către administratorii mijloacelor de radiolocație și se transmit autorităților administrației publice locale pentru a fi introduse în documentațiile de urbanism iar instituirea lor este avizată de Autoritatea Aeronautică Militară Națională. Avizul pentru realizarea de construcții sau amenajări în zonele supuse servituților aeronautice militare se emite de Statul Major al Forțelor Aeriene, care este recunoscut ca Autoritatea Aeronautică Militară Națională în România, potrivit art. 23 din Statutul personalului aeronautic din Aviația Militară a României, aprobat prin Legea nr. 35/1990.

Art.34. Zonă de protecție obiective cu destinație specială,

ZRS17_ Zonă de protecție obiective cu destinație specială

(1) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- Toate lucrările/investițiile care se vor realiza în cadrul zonei de restricție a infrastructurii de comunicații radio aparținând M.A.I.
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale M.A.I. situate în extravilan;
- Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

Art.35. Zona de protecție sanitară

ZRS19_ Zonă de protecție sanitară

(1) Zonă de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică»¹

(2) În temeiul prevederilor art. 7 alin. (5) din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, pentru cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi se instituie obligația respectării unei distanțe minime de 100 m între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul.

¹ Art. 1, ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014

- (3) Conform art. 11 alin. (3) din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1), inclusiv pentru cimitire umane, direcțiile de sănătate publică județene și a municipiului București pot solicita elaborarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății atunci când se constată riscuri pentru populație, fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare. Menționarea expresă a cimitirelor în lista obiectivelor pentru evaluare obligatorie, cu distanța minimă de 50 m pentru cazurile cu alimentare din sursă proprie de apă, a fost abrogată în anul 2018.

Art.36. Lucrări de utilitate publică

ZRS22 – Obiective de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Conform art. 6 din legea nr. 33 din 27 mai 1994, sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, 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 hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale-cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.
- (4) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

Art.37. Amplasarea față de rețele de apă

ZRS24_ Zonă de protecție rețele de apă

- (1) Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfectie și altele asemenea -, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:
- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
 - rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
 - alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

- (2) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.
- (3) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

Art.38. Amplasarea față de linii electrice aeriene

ZRS25 – Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

- (1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.
- (2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:
 - 24m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110kV;
 - 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.
- (3) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împădurit, are valorile:
 - 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
 - 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
 - 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
 - 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

2.9. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Art.39. Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu conform art. 198 din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență nr. 57 din 2019, prin aprobarea de către Consiliul Local.
- (2) Prezentul regulament anulează și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

Art.40. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu preluarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General, iar noile Planuri Urbanistice Zonale vor prelua zonele funcționale stabilite în cadrul UTR-urilor detaliate în prezentul regulament.

- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Prolungirea acestora se va face cu actualizarea prevederilor cuprinse în prezentul RLU.

CAPITOL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități

- (1) Intravilanul U.A.T. Surdila-Găiseanca, județul este compus din satele Surdila-Găiseanca și Filipești, la care se un trup izolat de intravilan.
- (2) Suprafața teritoriului administrativ este de 6163,82ha, din care teritoriul intravilan este de 349,07 ha.
- (3) Reglementările urbanistice formulate în prezentul regulament sunt structurate pe zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)
- (4) Pentru fiecare zonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

I. GENERALITĂȚI

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Art.16. ÎMPREJMUIRI

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

3.2. Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

- (1) În teritoriul intravilan propus, delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.) este următoarea:
- a. **L (ZF11)** – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare
 - b. **IS (ZF07)** – Zonă instituții publice
 - c. **CS (ZF10)** – Zonă comerț și servicii
 - d. **A (ZF04)** – Unități agro-zootehnice
 - e. **ID (ZF12)** – Zonă unități industriale și de depozitare
 - f. **V1 (ZF14)** – Spații verzi pentru divertisment, cultură și sport;
 - g. **V2 (ZF14)** – Spații verzi pentru recreere și agrement;
 - h. **VP (ZF 18)** – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere – fără precizări
 - i. **DS (ZF15)** – Zonă destinație specială;
 - j. **GC (ZF13)** – Cimitire
 - k. **GE (ZF05)** – Zonă gospodărie comunală, echipare tehnico-edilitare
 - l. **T (ZF06)** – Căi de comunicație și transporturi;
- (2) În extravilan au fost stabilite prevederi privind modul de ocupare a terenurilor pentru următoarele zone funcționale:
- a. Zona terenurilor agricole
 - b. Zona terenurilor forestiere
 - c. Zona terenurilor aflate permanent sub ape
 - d. Zona terenurilor ocupate de căi de comunicație
 - e. Zona terenurilor neproductive

3.3. Bilanț teritorial

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ – TERITORIAL ADMINISTRATIV - PROPUS										TOTAL
	AGRICOL				NEAGRICOL						
	ARABIL	PĂȘUNI FÂNEȚE	VII	LIVEZI	PĂDURI	APE	CĂI FERATE	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	NEPROD.	
EXTRAVILAN	5022,76	506,68	21,70	0,00	21,86	105,01	23,31	102,85	0,22	10,36	5814,75
INTRAVILAN	110,45	0,00	0,47	0,00	0,00	0,44	0,28	45,72	186,42	5,30	349,07
TOTAL	5133,21	506,68	22,17	0,00	21,86	105,45	23,59	148,58	186,64	15,65	6163,82
% DIN TOTAL	83,28%	8,22%	0,36%	0,00%	0,35%	1,71%	0,38%	2,41%	3,03%	0,25%	100,00%

Tabel 1. Categorii des folosință- teritorial administrativ-propus com. Surdila-Găiseanca

ZONE FUNCȚIONALE	BILANȚ INTRAVILAN-PROPIUS COMUNA SURDILA-GĂISEANCA														PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN				
	SUPRAFAȚĂ (ha)																		
	Localitate principală				TRUPURI				Localități componente sau aparținătoare				TOTAL						
	Surdila - Găiseanca		TRUP SGI		TRUP SGI2		FLIPEȘTI		EXISTENT	+/-	PROPIUS	EXISTENT		+/-		PROPIUS			
EXISTENT	+/-	PROPIUS	EXISTENT	+/-	PROPIUS	EXISTENT	+/-	PROPIUS					EXISTENT		+/-		PROPIUS		
ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	0.36	0.08	0.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.05	-2.05	0.00	0.44	0.13%
FOND FORESTIER	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
A UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	10.39	14.46	24.85	1.86	0.10	1.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.19	1.23	14.42	41.23	11.81%
GE ECHIPARE TEHNICO-EDITARĂ	0.56	0.00	0.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.00	0.08	0.64	0.18%
T_T1 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI RUTIERE	26.34	1.85	28.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17.12	0.37	17.86	48.38	13.29%
T_T2 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI FEROVIARE	1.15	-0.85	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.04	1.04	1.35	0.39%
IS ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	1.56	0.00	1.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.04	-1.04	0.00	1.56	0.45%	
CS ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	20.71	20.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.46	11.18	12.64	33.35	9.55%	
L ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	96.33	27.71	123.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59.42	12.07	71.49	195.33	55.96%	
ID ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.55	5.55	5.55	1.59%
GC ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	0.00	0.00	4.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.29	0.00	2.29	6.31	1.81%	
V1 SPAȚII VERZI PENTRU CULTURĂ, DIVERTISMENT ȘI SPORT	3.29	3.86	5.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.91	6.01	0.00	5.93	1.70%	
V2 ZONĂ SPAȚII VERZI DE RECREERE ȘI AGREMENT			1.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			7.92	9.14	2.62%	
DS ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.08	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.02%	
VP ZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE ȘI PERDELE FORESTIERE	0.00	0.53	0.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.27	1.27	1.80	0.52%	
TOTAL INTRAVILAN PROPUS			212.56		1.96			0.00		0.00			134.55				349.07	100.00%	

Tabel 2. Bilanț teritorial intravilan-propus com. Surdila-Găiseanca

CAPITOL 4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

4.1. UTR L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare ZF: ZF11

Cod

Descrierea zonei

Zona destinată funcțiunii de locuire ocupă cea mai extinsă suprafață din cadrul intravilanului și include acele sectoare ale localității în care locuirea tradițională a modelat, de-a lungul timpului, un țesut specific rural. Acest țesut este definit printr-un ansamblu coerent format din trama stradală, configurația parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor pe loturi.

Intervențiile recente, care adoptă caracteristici mai apropiate tipologiei urbane, sunt limitate ca număr și se regăsesc izolat în interiorul teritoriului intravilan.

L- zonă locuințe, Rh max. P+1E+M, H max. 12,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Utilizare rezidențială (5_ ResidentialUse)

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială-locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole în cadrul gospodăriei și printr-un parcelar neregulat, cuprinzând parcele de dimensiuni medii spre mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice).

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Brăila. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, pct. 2.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.
- (5) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilite, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- (6) Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (7) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (8) Se permite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit după ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (9) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (10) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile**
(5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):
 - a. **Construcții de locuințe:** locuințe individuale în regim exclusiv izolat și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
 - b. **Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
 - c. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.
- (2) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)
 - a. **Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
 - b. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
 - c. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);
- (3) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)
 - a. **Spații de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*): sunt permise următoarele funcțiuni cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați sau în condițiile aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu:
 - a. **Construcții de turism**: hoteluri, pensiuni cu peste 8 camere, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică cu suprafețe utile ce depășesc 150 mp (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);
 - b. **Construcții comerciale de dimensiuni medii**: magazine generale sau specializate cu suprafața utilă de până la 500 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);
- (2) **Producție agricolă pentru consumul propriu** (*1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption*): sunt permise Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (3) Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, utilizate în activitățile agricole ce se desfășoară în interiorul gospodăriilor, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (4) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (5) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (6) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (7) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (8) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (9) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (10) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (11) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 350 mp și deschiderea de minim 12,0 m.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;

- (3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- (4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 3,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.
- (3) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit și cuplat;
- (4) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

- (2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinar în vigoare.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (4) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu. Excepție de la acest alin. o fac anexele.
- (4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (6) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 12,0 m față de cota axului străzii, fără a depăși 8,0 m la atic sau streășină, echivalentul a 2 niveluri supraterane - $Rh_{maxim} = P+1E+M$.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

- (4) Mansarda se poate amenaja în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.
- (5) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 16,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori sau alte tipuri de plăci pe fațade, materialele strălucitoare etc., cu excepția soclului);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

POT maxim = 30%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

- (1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.2. UTR IS – Zonă instituții și servicii**Cod ZF: ZF07****Descrierea zonei**

Zonele rezervate instituțiilor și serviciilor se găsesc de regulă în centrele localităților componente ale comunei sau în lungul unor artere importante de circulație și sunt formate preponderent din terenuri aflate în proprietate publică.

În aceste zone este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane publice cât mai diverse, cum ar fi instituții și servicii administrative, instituții de învățământ, îngrijirea sănătății și clădiri pentru culte.

IS – Zonă instituții și servicii, Rh max. P+2E, H max. 16,0 m

I. GENERALITĂȚI**Funcțiunea dominantă a zonei:****Servicii publice din sectorul terțiar**

Funcțiunile principale sunt: sedii ale organelor administrative locale, grădinițe, școli, dispensarele medicale, instituții de asistență socială, biserici și alte construcții de cult.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.

- (2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Brăila. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, pct. 2.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.
- (5) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (6) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (7) Pentru proiectele ce vizează obiective cu impact asupra sănătății publice (unități de învățământ, cabinete medicale, sisteme de aprovizionare cu apă potabilă și de canalizare etc.), se va solicita acordul prealabil al Direcției de Sănătate Publică Brăila.
- (8) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (9) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii comunitare** (*3_3_CommunityServices*)
 - a. **Construcții administrative:** sedii de primării și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (*3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices*);
 - b. **Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (*3_3_2_EducationalServices*);
 - c. **Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (*3_3_3_HealthAndSocialServices*);
 - d. **Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (*3_3_4_ReligiousServices*);
- (2) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**
(*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*)

- a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
- b. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
- c. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice necesitatea și integrarea funcțională, sunt admise următoarele funcțiuni:

- (1) **Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile** - (5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):
 - a. **Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
 - b. **Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
 - c. **Echipeamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale;
- (3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp și deschiderea de minim 10,0 m.

- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10m;
- (3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5m.
- (4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 350 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.
- (3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streășină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) Construcțiile anexă pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 16,0 m față de cota axului străzii, fără a depăși 12,0 m la atic sau streășină, echivalentul a 3 niveluri supraterane - $R_{hmax} = P+2E$.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime mai mare de 18,0 m, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;

- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 50%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,5

- (1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3. UTR CS – Zonă Comerț și Servicii**Cod ZF: ZF 10****Descrierea zonei**

Zona destinată comerțului și serviciilor se remarcă printr-o flexibilitate funcțională ridicată, care permite integrarea funcțiilor de interes public și general alături de activități economice cu caracter productiv, manufacturier și de depozitare, desfășurate la scară mică și medie.

Aceste zone sunt, în mod obișnuit, amplasate de-a lungul principalelor căi de circulație sau în sectoare cu un nivel redus de dezvoltare actuală, dar care prezintă potențial de transformare urbanistică în sensul consolidării funcțiilor economice și a diversificării activităților.

CS – Zonă Comerț și Servicii, Rh max. P+2E, H max. 16,0 m

I. GENERALITĂȚI**Funcțiunea dominantă a zonei:****Comerț și servicii (3_1_CommercialServices)**

Funcțiunea predominantă a zonei este în mare parte cea terțiară, incluzând servicii de interes general și activități comerciale.

Art.19. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Brăila. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, pct. 2.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care

reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.

- (5) Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală, situate în exteriorul zonelor de protecție, pot fi reabilitate, extinse, supraetajate sau înlocuite cu construcții similare. Înlocuirea lor se poate face prin construcții noi ce au aceeași amprentă la sol sau cu construcții ce pot modifica suprafața construită la sol existentă cu cel mult 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (6) Se admit extinderi ale acestor construcții existente, în scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), cu o suprafață construită la sol de maximum 30 mp, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- (7) Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.
- (8) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru această zonă.
- (9) Pentru proiectele ce vizează obiective cu impact asupra sănătății publice (unități de învățământ, cabinete medicale, sisteme de aprovizionare cu apă potabilă și de canalizare etc.), se va solicita acordul prealabil al Direcției de Sănătate Publică Brăila.
- (10) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (11) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.20. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
 - a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (*3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods*)
 - b. **Construcții de turism:** hoteluri, pensiuni, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică (*3_1_3_AccommodationAndFoodServices*);
 - c. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);
- (2) **Servicii financiare, profesionale și de informare** (*3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices*):
 - a. **Construcții financiar – bancare:** sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (*3_2_1_FinancialAndInsuranceServices*);
 - b. **Construcții de birouri:**
 - servicii profesionale, tehnice și științifice (*3_2_2_ProfessionalTechnicalAndScientificServices*);

- sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri (3_2_4_AdministrativeAndSupportServices);

(3) **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)

- Construcții administrative:** sedii de primărie și alte construcții administrative, de apărare și de securitate socială (3_3_1_PublicAdministrationDefenceAndSocialSecurityServices);
- Construcții de învățământ:** grădinițe, creșe, școli, licee, alte forme de activități educaționale (3_3_2_EducationalServices);
- Construcții de sănătate:** cabinete medicale, cabinete stomatologice, dispensare, policlinici, centre medicale, spitale, asistență medicală de specialitate, alte construcții de sănătate (3_3_3_HealthAndSocialServices);
- Construcții de cult:** lăcașe de cult, alte construcții de cult (3_3_4_ReligiousServices);

(4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**

(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

- Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
- Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

Art.21. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

(1) **Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile** -
(5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):

- Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective, construcții anexe, amenajări exterioare (platforme, alei, amenajări peisagistice, etc.);
- Alte utilizări compatibile:** servicii comerciale, profesionale, alimentație publică și mici activități manufacturiere, a căror suprafață utilă nu depășește 150 mp și nu generează disconfort pentru locuințele din vecinătate, pensiuni agroturistice cu maximum 8 camere;
- Echipeamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

(2) **Producție agro-zootehnică** (1_1_Agriculture):

- Producție agricolă comercială** (1_1_1_CommercialAgriculturalProduction);
- Infrastructură agricolă** (1_1_2_FarmingInfrastructure);

(3) **Industria ușoară** (2_3_LightEndProductIndustry):

- Fabricarea de băuturi, alimente și produse din tutun** (2_3_1_ManufacturingOfFoodBeveragesAndTobaccoProducts);
- Fabricarea de îmbrăcăminte și articole din piele** (2_3_2_ManufacturingOfClothesAndLeather);
- Industria publicării și a tipăririi** (2_3_3_PublishingAndPrinting);
- Fabricarea de echipamente electrice și optice** (2_3_4_ManufacturingOfElectricalAndOpticalEquipment);
- Fabricarea altor produse finite ușoare** (2_3_5_ManufacturingOfOtherLightEndProducts);

(4) **Servicii logistice și de depozitare** (4_2_LogisticalAndStorageServices)

- (5) **Producția de energii** (2_4_EnergyProduction):
a. **Producția de energie din surse regenerabile** (2_4_4_RenewableEnergyProduction)

Art.22. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (6) Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.23. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 350 mp și deschiderea de minim 12,0 m.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 12,0 m;
- (3) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- (4) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (5) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 400 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (6) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.25. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta Codul Civil, iar față de cealaltă limită se vor retrage cu minimum 3,0 m.
- (3) Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (4) Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit;
- (5) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.26. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se vor grupa separat față de construcțiile principale de pe același lot.
- (3) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătate a populației și sanitar veterinar în vigoare.

Art.27. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.28. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) Parcelele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (6) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.29. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.30. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 16,0 m față de cota axului străzii, fără a depăși 12,0 m la atic sau streășină, echivalentul a 3 niveluri supraterane - $R_{hmax} = P+2E$.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la 16,0 m, cu condiția aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu

Art.31. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, cu excepția soclului, materialele strălucitoare etc.);

- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (7) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (8) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.32. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.33. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.34. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.35. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 45%

Art.36. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,35

- (1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.4. UTR A - Zonă unități agrozootehnice

Cod ZF: ZF04

Descrierea zonei

Zona este destinată cu precădere **activităților economice de tip primar**, respectiv **agricultură și zootehnie**, incluzând ferme, adăposturi pentru animale, silozuri, depozite agricole, precum și alte construcții aferente exploatațiilor agrozootehnice. **Funcțiunile de tip secundar**, precum **unități de industrie ușoară și spații de depozitare**, sunt de asemenea permise cu caracter complementar, în măsura în care sunt compatibile cu specificul agricol al zonei și respectă reglementările de protecție sanitară și de mediu.

Parcelele din această zonă sunt, în general, de **mari dimensiuni**, favorabile desfășurării unor activități economice extinse. În componența zonei intră atât **unități existente, menținute sau aflate în proces de restructurare**, cât și terenuri ce pot fi utilizate pentru dezvoltări viitoare, în limitele prevăzute de reglementările urbanistice.

Este **strict interzisă extinderea parcurilor de activități, industrie și depozitare în zonele de protecție sanitară cu regim sever**, aferente **aducțiunilor de apă potabilă**, în conformitate cu **HG nr. 930/2005**. De asemenea, amplasarea activităților agro-industriale cu potențial poluant – cum ar fi grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte chimice, substanțe fitosanitare, carburanți, lubrifianți sau combustibili solizi – este **interzisă în aceste zone de protecție**, în special în interiorul **teritoriului intravilan**.

UTR A – Zonă unități agrozootehnice, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Unități de producție agricolă (1_1_Agriculture)

Funcțiunea dominantă a zonei este de **desfășurare a activităților agricole și de creștere a animalelor**, incluzând ferme, adăposturi, silozuri și depozite aferente producției primare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Brăila. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, pct. 2.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.
- (5) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.
- (6) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.
- (7) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (8) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Agricultură** (*1_1_Agriculture*):
 - a. **Producția agricolă comercială:** cultura mare (grâu, porumb, floarea-soarelui, rapiță, orz, etc.), plantații specializate (viticultură, pomicultură, legumicultură intensivă), producția de furaje destinate pieței sau susținerii sectorului zootehnic, agricultura ecologică cu certificare și distribuție comercială (*1_1_1_CommercialAgriculturalProduction*);
 - b. **Infrastructură agricolă:** construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoierului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (*1_1_2_FarmingInfrastructure*);
- (2) **Acvacultură și pescuit** (*1_4_AquacultureAndFishing*);
- (3) **Industria de materii prime** (*2_1_RawIndustry*):
 - a. **Fabricarea de produse textile** (*2_1_1_ManufacturingOfTextileProducts*);
 - b. **Fabricarea lemnului și a produselor pe bază de lemn** (*2_1_2_ManufacturingOfWoodAndWoodBasedProducts*);
 - c. **Industria produselor din celuloză și produse din hârtie** (*2_1_3_ManufacturingOfPulpPaperAndPaperProducts*);
 - d. **Fabricarea de produse minerale nemetalice** (*2_1_7_ManufacturingOfNonMetallicMineralProducts*).

- (4) **Industria ușoară** (*2_3_LightEndProductIndustry*);
- (5) **Servicii logistice și de depozitare** (*4_2_LogisticalAndStorageServices*);
- (6) **Producția de energii** (*2_4_EnergyProduction*):
 - a. **Producție de energie pe bază de biomasă** (*2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction*);
 - b. **Producția de energie din surse regenerabile** (*2_4_4_RenewableEnergyProduction*).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția respectării distanțelor de protecție sanitară stabilite prin legislația în vigoare sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

- (1) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
 - a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (*3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods*)

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (4) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000mp și deschiderea de minim 25m;
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 25,0 m;
- (3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.
- (4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.

- (5) Excepție de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.
- (4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.
- (5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streșină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.

- (2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (2) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (3) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (4) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (6) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 14,0 m față de cota axului străzii, echivalentul a 2 niveluri supraterane - $Rh_{max} = P+1E$.
- (3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.
- (4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.

- (5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.

- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.
- (4) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 40%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.5. UTR ID - Zonă unități industriale și de depozitare

Cod ZF: ZF12

Descrierea zonei

Zona destinată **unităților industriale și de depozitare** este configurată pentru desfășurarea de activități economice cu caracter productiv, de prelucrare, asamblare, logistică și depozitare, fiind parte integrantă din infrastructura de susținere a economiei locale și regionale.

Pe lângă funcțiunea dominantă industrială, în această zonă sunt **acceptate cu caracter complementar și activități agrozootehnice**, în măsura în care acestea sunt compatibile din punct de vedere tehnic, sanitar-veterinar și de mediu.

Zona industrială cu funcțiuni mixte permite **diversificarea economică**, atragerea de investiții și susține dezvoltarea rurală prin integrarea activităților agricole într-un cadru organizat, adaptat cerințelor actuale de competitivitate și sustenabilitate.

UTR ID – Zonă unități industriale și de depozitare, Rh. max. P+1E, H max. 14,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Unități industriale și de depozitare (2_SecondaryProduction)

Zona este destinată cu precădere **unităților industriale și de depozitare**, aceasta reprezentând **funcțiunea dominantă** a teritoriului. În cadrul acestei zone se pot desfășura activități de **producție, prelucrare, asamblare, ambalare, întreținere tehnologică**, precum și **depozitare de materii prime, produse finite sau bunuri diverse**, în spații specializate.

Amplasarea acestor funcțiuni urmărește **optimizarea proceselor economice și asigurarea unui cadru funcțional adecvat** desfășurării activităților industriale, cu respectarea normelor de protecție a mediului și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (3) Lucrările de construire se autorizează direct, conform procedurilor prevăzute de Legea 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare, numai în situația în care lucrările solicitate respectă legislația în vigoare și se încadrează în prevederile prezentului regulament.
- (4) Pentru orice intervenție asupra unei construcții monument istoric sau în zona de protecție a acesteia, precum și pentru orice construcție amplasată într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție aferentă, este obligatorie obținerea avizului din partea M.C.-D.J.C. Brăila. Toate aceste intervenții trebuie să respecte în mod strict prevederile specificate în Cap. 2, pct. 2.1. din prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), care reglementează regulile de bază privind ocuparea terenurilor, protejarea integrității mediului și conservarea patrimoniului natural și construit.
- (5) Amplasarea acestor activități trebuie realizată astfel încât să nu creeze conflicte funcționale cu zonele adiacente, în special cu cele rezidențiale, și să nu compromită sănătatea publică.
- (6) Amplasarea acestor activități trebuie să fie conformă cu prevederile O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, care aprobă Normele de igienă și sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației, și este subordonată obținerii avizului din partea instituțiilor competente.
- (7) În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile pot solicita contribuția beneficiarilor în realizarea lucrărilor de extindere sau redimensionare a acestora.
- (8) Pentru autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele situate în zonele de instabilitate se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Industria de materii prime** (*2_1_RawIndustry*):
 - a. **Fabricarea de produse textile** (*2_1_1_ManufacturingOfTextileProducts*);
 - b. **Fabricarea lemnului și a produselor pe bază de lemn** (*2_1_2_ManufacturingOfWoodAndWoodBasedProducts*);
 - c. **Industria produselor din celuloză și produse din hârtie** (*2_1_3_ManufacturingOfPulpPaperAndPaperProducts*);
 - d. **Fabricarea de produse minerale nemetalice** (*2_1_7_ManufacturingOfNonMetallicMineralProducts*);
 - e. **Fabricarea de alte materii prime** (*2_1_9_ManufacturingOfOtherRawMaterials*);
- (2) **Industria ușoară** (*2_3_LightEndProductIndustry*);
- (3) **Servicii logistice și de depozitare** (*4_2_LogisticalAndStorageServices*);

- (4) **Producția de energii (2_4_EnergyProduction):**
- a. **Producție de energie pe bază de biomasă (2_4_3_BiomassBasedEnergyProduction);**
 - b. **Producția de energie din surse regenerabile (2_4_4_RenewableEnergyProduction).**
- (5) **Agricultură (1_1_Agriculture):**
- a. **Infrastructură agricolă:** construcții aferente exploatațiilor agricole, construcții de creștere a animalelor (adăposturi pentru animale și infrastructura de procesare aparținând fermelor), construcții de depozitare a gunoiului de grajd și alte tipuri de infrastructură agricolă (de exemplu construcții legate de activitățile de manipulare a instalațiilor și de procesare desfășurate în cadrul exploatațiilor agricole) (1_1_2_FarmingInfrastructure);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu vecinătățile imediate sunt admise următoarele funcțiuni:

- (1) **Servicii comerciale (3_1_CommercialServices):**
- a. **Construcții comerciale de dimensiuni medii și mari:** piețe agroalimentare, supermagazine (supermarket), comerțul angro și cu amănuntul și reparația autovehiculelor și a bunurilor personale și de uz casnic (3_1_1_WholesaleAndRetailTradeAndRepairOfVehiclesAndPersonalAndHouseholdGoods)

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode pentru traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- (4) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum 1000mp și deschiderea de minim 25m;
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 25,0 m;
- (3) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi concepute astfel încât să permită asigurarea zonelor de protecție necesare pe parcela respectivă, fără a impune servituți asupra altor parcele adiacente.

- (4) Pentru asigurarea vizibilității în intersecții, la parcelele de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, pe o lungime de minimum 5,0 m.
- (5) Exceptate de la prevederile prezentului articol sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de extindere a clădirilor existente sau reconstruire pe amprenta inițială, conform prevederilor art. 1 alin (3) și (4).
- (6) În cazul parcelelor provenite din operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasi regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - a. Au o suprafață de minimum 1000 mp;
 - b. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - c. Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
- (7) Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieria) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, prevăzute la Art. 1 alin (3) și (4) se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.
- (2) Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța minimă față de una dintre limitele laterale ale parcelei va respecta distanța egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 m.
- (3) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.
- (4) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/2014.
- (5) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streășină, sau la cornișă, a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dacă fațadele aflate față în față nu au ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau a unor încăperi ce impun iluminare naturală.
- (2) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (3) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
- (4) Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de 5,0 m lățime, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea de 1,5 m.
- (5) Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățime totală de 7,0 m, trotuare, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea de 1,5 m.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În cazul clădirilor la care se propun lucrări de conservare și restaurare, acestea trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.
- (2) Clădirile noi se vor încadra într-o înălțime maximă de 14,0 m față de cota axului străzii, echivalentul a 2 niveluri supraterane - $R_{hmax} = P+1E$.
- (3) Pentru structurile de depozitare cu caracter special, precum silozurile, rezervoarele sau alte echipamente verticale destinate proceselor tehnologice, se pot admite înălțimi mai mari de 14,0 m, în măsura în care acestea sunt justificate prin necesități funcționale și tehnologice, sunt

integrate armonios în contextul urbanistic al zonei și respectă reglementările privind siguranța, protecția mediului și avizele specifice în vigoare.

- (4) Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
- (5) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie;
- (4) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,50 m.
- (4) Porțile de acces vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, astfel încât să nu incomodeze circulația pe drumurile publice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 40%

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.6. UTR V1 – Zona spațiilor verzi pentru divertisment, cultura și sport Cod ZF: ZF 14

Descrierea zonei

Zona destinată **spațiilor verzi pentru divertisment, cultură și sport (construcții de cultură, divertisment, infrastructură sportivă)** au ca principal scop asigurarea cadrului necesar desfășurării evenimentelor și activităților culturale, de divertisment respectiv recreerii, activităților fizice în vederea îmbunătățirii calității vieții și a diversificării activităților pentru populație. Această zonă include atât amenajări cu caracter public, cât și dotări și echipamente dedicate utilizării colective sau individuale.

UTR V1 – Zona pentru spații verzi, sport și agrement, Rh. max. P, H max. 12,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- (1) Zona spațiilor verzi pentru divertisment, cultură și sport (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)**

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi destinate divertismentului, culturii și sportului**, fiind destinată activităților de divertisment - evenimente în aer liber, culturale și destinate activităților fizice. Aceasta include amenajări care deservește activităților culturale, sportive, precum și alte facilități destinate petrecerii timpului liber într-un cadru natural și accesibil

publicului care permit construcții destinate activităților culturale, de divertisment sau pentru infrastructura sportivă.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere** (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices):
 - a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale (3_4_1_CulturalServices);
 - b. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
 - c. **Infrastructură sportivă:** stadioane, piscine, săli de sport, fitness și alte infrastructuri sportive (3_4_3_SportsInfrastructure)
 - d. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);
 - e. **Alte servicii de recreere** (3_4_5_OtherRecreationalServices).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:

- (1) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):
 - a. **Construcții de turism:** hoteluri, pensiuni, restaurante, alte facilități de cazare și alimentație publică (3_1_3_AccommodationAndFoodServices);
 - b. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor legii 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (6) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public;

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la distanța de min. 5,0 m;

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - a. Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0 m;
 - b. Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m;

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.;

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public și vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accesuri speciale, executate dreapta – stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
- (4) Accesurile pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m;
- (2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foisoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile plantate vor fi amenajate cu vegetație specifică spațiilor publice verzi, incluzând arbori, arbuști, gazon și flori, în scopul protejării mediului, îmbunătățirii calității aerului și creării unui microclimat favorabil.
- (2) Se vor păstra și valorifica elementele de vegetație existentă acolo unde este posibil, completate cu noi plantații, astfel încât să se asigure continuitatea ecologică și integrarea peisageră armonioasă.

- (3) Este permisă amplasarea de construcții ușoare, nepermanente sau semi-permanente, exclusiv în scopul deservirii activităților de sport și agrement (pavilioane, pergole, vestiare, puncte de informare etc.), cu condiția ca acestea să nu afecteze caracterul preponderent verde al zonei.
- (4) Spațiile libere neplantate vor fi amenajate ca suprafețe permeabile (alei pietonale, piste pentru biciclete, zone de odihnă), folosind materiale ecologice și soluții de amenajare cu impact minim asupra solului și mediului.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m. Este acceptat un soclu opac de max. 60cm înălțime.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 30% - suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor/gradenelor

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,35

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.7. UTR V2 – Zona spațiilor verzi pentru recreere și agrement Cod ZF: ZF 14

Descrierea zonei

Zona destinată **spațiilor verzi de recreere și agrement** (parcuri, locuri de joacă, scuaruri, etc) au ca principal scop **asigurarea cadrului necesar relaxării și îmbunătățirii calității vieții** pentru populație. Această zonă include atât amenajări cu caracter public, cât și dotări și echipamente dedicate utilizării colective sau individuale.

UTR V – Zona pentru spații verzi, sport și agrement, Rh. max. P, H max. 12,0m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- (1) Zona pentru spații verzi de recreere și agrement**
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)

Zona are ca funcțiune dominantă **spațiile verzi de recreere și agrement**, fiind destinată activităților de recreere, relaxare, mișcare în aer liber și socializare. Aceasta include amenajări

precum parcuri, grădini publice, scuaruri, locuri de joacă, precum și alte facilități destinate petrecerii timpului liber într-un cadru natural și accesibil publicului.

Art.19. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.20. UTILIZĂRI ADMISE

- a. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);
- b. **Alte servicii de recreere** (*3_4_5_OtherRecreationalServices*).

Art.21. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde sau, după caz, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:

- (4) **Servicii comerciale** (*3_1_CommercialServices*):
 - a. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate cu dimensiuni de până la 250 mp (*3_1_4_OtherCommercialServices*);

Art.22. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- (5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.23. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public;

Art.24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la distanța de min. 5,0 m;

Art.25. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții:
 - a. Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0 m;
 - b. Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m;

Art.26. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Art.27. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.;

Art.28. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public și vor fi tratate ca alei principale.
- (3) Nu este permisă circulația vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă. Posibilitatea de trecere a vehiculelor grele și agabaritice peste aducțiunile de alimentare cu apă se va analiza separat, prin proiecte de specialitate, ulterioare, prin care vor fi prevăzute accesuri speciale, executate dreapta – stânga zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
- (4) Accesurile pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art.29. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Toate parcajele necesare funcțiunilor propuse se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Art.30. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m;

- (2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foisoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.31. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (3) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei;
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă ceramică sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe;
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare;
- (7) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.

Art.32. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.33. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Spațiile plantate vor fi amenajate cu vegetație specifică spațiilor publice verzi, incluzând arbori, arbuști, gazon și flori, în scopul protejării mediului, îmbunătățirii calității aerului și creării unui microclimat favorabil.
- (2) Se vor păstra și valorifica elementele de vegetație existentă acolo unde este posibil, completate cu noi plantații, astfel încât să se asigure continuitatea ecologică și integrarea peisageră armonioasă.
- (3) Este permisă amplasarea de construcții ușoare, nepermanente sau semi-permanente, exclusiv în scopul deservirii activităților de sport și agrement (pavilioane, pergole, vestiare, puncte de informare etc.), cu condiția ca acestea să nu afecteze caracterul preponderent verde al zonei.
- (4) Spațiile libere neplantate vor fi amenajate ca suprafețe permeabile (alei pietonale, piste pentru biciclete, zone de odihnă), folosind materiale ecologice și soluții de amenajare cu impact minim asupra solului și mediului.

Art.34. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejuririle vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m. Este acceptat un soclu opac de max. 60cm înălțime.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.35. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 15% - suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor/gradenelor

Art.36. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.8. UTR VP – Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere Cod ZF: ZF18

Descrierea zonei

Zona destinată **spațiilor verzi de protecție și perdelelor forestiere** are ca scop principal **asigurarea funcțiilor de protecție ecologică, sanitară și climatică** a teritoriului, fiind compusă din terenuri plantate cu vegetație forestieră sau arboricolă cu rol de barieră naturală.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Zone spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere
(6_3_NaturalAreasNotInOtherEconomicUse)

Zona are ca funcțiune dominantă spațiile verzi de protecție și perdelele forestiere, având un rol esențial în **protejarea mediului, îmbunătățirea calității aerului și atenuarea impactului generat de activitățile antropice.**

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Amenajarea acestor zone precum și amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza unor studii de specialitate avizate conform legii.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise plantările de arbori și arbuști cu rol de protecție, stabilizare și ecranare, realizate în scopuri ecologice, sanitare sau de protecție climatică și împotriva factorilor de risc natural (ex. eroziune, vânturi puternice, poluare).
- (2) Se permite amenajarea și întreținerea perdelelor forestiere de protecție în conformitate cu reglementările specifice privind silvicultura, mediul și sănătatea publică.
- (3) Sunt admise activitățile de întreținere, monitorizare și protecție a vegetației, inclusiv realizarea de alei de acces tehnologic, drumuri de întreținere și lucrări silvice de regenerare sau înlocuire a speciilor.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se pot permite, cu caracter excepțional, construcții ușoare, nepermanente, exclusiv pentru activități de întreținere sau supraveghere (de ex. puncte de observație, depozite pentru unelte), doar dacă acestea nu afectează caracterul natural al zonei și sunt justificate funcțional.
- (2) În zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de alimentare cu apă sunt admise următoarele utilizări: asigurarea exploataării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi;
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- (5) Se interzice amplasarea de construcții și amenajări în zonele de protecție sanitară cu regim sever a obiectivelor de alimentare cu apă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.;

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul în zona spațiilor verzi de protecție și al perdelelor forestiere se realizează exclusiv în scopuri funcționale, legate de întreținerea, monitorizarea sau reabilitarea vegetației, precum și pentru intervenții în situații de urgență sau de prevenire a riscurilor naturale.
- (2) Se permit circulațiile tehnologice de întreținere, realizate pe drumuri sau alei cu lățimi reduse, cu structuri permeabile sau ecologice, astfel încât să nu afecteze solul, vegetația și drenajul natural al terenului.
- (3) Nu sunt permise drumuri de circulație publică, alei pietonale pentru uz recreativ sau piste de biciclete, cu excepția cazurilor în care acestea sunt parte integrantă a unui proiect de protecție peisagistică avizat și care nu afectează funcția ecologică a zonei.
- (4) Orice acces sau circulație auto va fi permis doar pentru vehicule de intervenție, întreținere silvică sau utilaje specifice, în baza unui regim de control și plan aprobat de autoritatea competentă.
- (5) Realizarea de accesuri suplimentare în această zonă este permisă numai în baza unui aviz din partea autorităților silvice și/sau de mediu, care să confirme compatibilitatea cu funcția de protecție a spațiului verde sau a perdelei forestiere.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile sunt interzise.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

(1) Nu este cazul.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Nu este cazul.

4.9. UTR DS – Zonă cu destinație specială**Cod ZF: ZF 15****I. GENERALITĂȚI**

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.).

Prevederi:

1. Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/c/16.317/263/151/419/2018.
2. În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale M.A.I. situate în extravilan;
 - Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
3. Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. **nu este necesară sau obligatorie** pentru:
 - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

5. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

4.10. UTR GC – Cimitire

Cod ZF: ZF13

Descrierea zonei

Zona destinată **cimitirelor** este rezervată exclusiv pentru **înhumare și activități conexe cultului morților**, reprezentând un spațiu cu funcțiune specifică, caracterizat prin reglementări stricte de ordin sanitar, urbanistic și ambiental.

UTR GC – Cimitire, Rh. max. P, H max. 6,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Activitate Funerară (3_3_5_OtherCommunityServices)

Zona are ca **funcțiune dominantă activitatea funerară**, fiind destinată în **exclusivitate înhumării, comemorării și activităților conexe cultului morților**. Aceasta include cimitire, capele, case mortuare și alte amenajări necesare desfășurării serviciilor funerare, organizate în conformitate cu reglementările sanitare, urbanistice și confesionale în vigoare.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt cele de cult și de întreținere.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete**, întocmită de specialiști autorizați.
- (2) Construcțiile permise trebuie să respecte **reglementările sanitare specifice**, inclusiv distanțele minime față de zonele de locuire, sursele de apă și alte funcțiuni sensibile, conform normelor în vigoare (ex: Ordinul MS nr. 119/2014).
- (3) În zona de cimitire se pot autoriza **lucrări de construire, extindere, modernizare sau întreținere** doar dacă acestea servesc direct funcțiunii funerare sau complementare permise (ex: capelă, casă mortuară, alei, împrejmuiri, construcții funerare individuale).
- (4) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor legale**, inclusiv din partea Direcției de Sănătate Publică, autorității de mediu și, după caz, a administrației cimitirului sau a cultului religios responsabil.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise exclusiv **activități funerare și amenajări specifice acestora**, care deservește procesul de înmormântare, comemorare și întreținere a mormintelor, în conformitate cu reglementările urbanistice și sanitare în vigoare.
- (2) Se permit următoarele funcțiuni și utilizări:
 - a. **Cimitire confesionale sau laice**, organizate conform prevederilor legale;

- b. **Capelă mortuară / spațiu de rugăciune sau reculegere;**
- c. **Casă mortuară**, cu dotările necesare procesului funerar;
- d. **Spații administrative și de întreținere** (birou administrativ, punct de informare, magazie pentru unelte);
- e. **Alei pietonale, platforme de acces și zone de circulație auto pentru intervenții și vehicule funerare;**
- f. **Spații verzi cu rol de protecție și integrare peisagistică;**
- g. **Monumente comemorative sau ansambluri memoriale;**

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se pot admite, cu caracter **complementar și condiționat**, anumite funcțiuni necesare bunei desfășurări a activităților funerare, **cu respectarea normelor sanitare, urbanistice și de mediu.**
- (2) Se pot autoriza **spații pentru prestări servicii funerare** (ex: birouri de servicii funerare, florării, ateliere de întreținere monumente), doar dacă:
 - a. sunt amplasate în incinta sau în imediata vecinătate a cimitirului;
 - b. au caracter discret și nu afectează solemnitatea zonei;
 - c. respectă regimul de înălțime admis și retragerile față de zonele sensibile.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise toate funcțiunile care sunt incompatibile cu caracterul funerar, solemn și de reculegere al zonei, precum și cele care pot genera disconfort, poluare sau afectarea mediului înconjurător.
- (2) Este strict interzisă amplasarea următoarelor utilizări:
 - a. **Construcții cu funcțiuni rezidențiale, comerciale, de divertisment sau alimentație publică;**
 - b. **Activități industriale, ateliere de producție sau depozitare de orice fel;**
 - c. **Amenajări pentru activități recreative sau sportive;**
 - d. **Publicitate stradală, panouri comerciale sau alte forme de promovare vizuală;**
 - e. **Activități care pot genera zgomot, mirosuri, vibrații sau trafic intens, nejustificat de funcțiunea zonei.**
- (3) Este interzisă **ocuparea temporară sau definitivă a terenului** în alte scopuri decât cele reglementate expres prin documentațiile de urbanism aprobate, indiferent de forma de proprietate sau de inițiativa beneficiarului.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate funcțiunii funerare vor avea **suprafețe, forme și dimensiuni adecvate organizării eficiente a spațiului de înhumare**, a circulațiilor interioare și a funcțiunilor complementare permise (capelă, casă mortuară, anexe tehnice).
- (2) **Suprafața minimă a unei parcele nou propuse pentru funcțiunea de cimitir va fi de minimum 5.000 mp**, iar forma acesteia trebuie să permită o **organizare coerentă și accesibilă a aleilor, sectoarelor și facilităților aferente.**

- (3) Parcelele vor avea **deschidere la un drum public de acces corespunzător**, care să permită circulația autovehiculelor funerare, de întreținere și de intervenție, în condiții de siguranță și funcționalitate.
- (4) În cazul extinderii unor cimitire existente, parcelele alăturate trebuie să fie **compatibile ca dimensiuni și regim de utilizare**, asigurând continuitatea funcțională și integrarea peisagistică a ansamblului.
- (5) Este obligatorie **rezervarea unor suprafețe pentru circulații, spații verzi de protecție, zone de reculegere și dotări tehnico-funcționale**, în proporție conformă cu reglementările urbanistice și normele sanitare în vigoare.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face la o distanță minimă de 5,00 metri**, cu scopul de a asigura protecția vizuală, spațiu de retragere pentru reculegere și acces pietonal corespunzător.
- (2) În cazul în care accesul principal în incinta cimitirului se realizează direct din drumul public, se va prevedea **o zonă de tranziție între aliniament și prima construcție**, sub forma unui spațiu plantat, platformă de acces sau alee pietonală, care să nu obstrucționeze circulația publică.
- (3) **Nu este permisă amplasarea construcțiilor funerare (capelă, casă mortuară etc.) direct pe aliniamentul stradal**, cu excepția împrejmirilor semitransparente, care trebuie să respecte regimul de înălțime și caracterul sobru al zonei.
- (4) În cazul parcelărilor noi pentru cimitire, **alinierile construcțiilor se vor corela cu geometria aleilor interioare**, astfel încât să se asigure o organizare funcțională, clară și echilibrată din punct de vedere urbanistic.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice sau administrative) se vor amplasa cu respectarea **unor retrageri minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, astfel încât să nu afecteze vecinătățile și să permită întreținerea construcțiilor și a împrejmirilor.
- (2) **Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,0 m**, în cazul construcțiilor cu regim redus de înălțime (P sau P+1), cu posibilitatea adaptării în funcție de poziționarea față de vecinătăți și de configurația terenului.
- (3) **Față de limita posterioară a parcelei**, retragerea minimă va fi de **5,0 m** pentru a permite plantarea de vegetație de protecție, circulația utilajelor de întreținere și respectarea distanțelor față de proprietățile învecinate.
- (4) În cazul în care limitele laterale sau posterioare sunt **zonă verde de protecție sau perdea forestieră**, retragerea construcțiilor se va corela cu regimul acestor zone și cu avizele necesare din partea autorităților de mediu sau silvice.
- (5) **Construcțiile funerare (morminte, monumente, cripte etc.) pot fi amplasate conform planului de organizare a cimitirului**, fără a fi necesare retrageri față de limitele sectoriale interioare, dar

cu respectarea normelor sanitare și a regulilor de parcelare stabilite prin regulamentul de funcționare a cimitirului.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile permise în zona cimitirelor (capelă, casă mortuară, anexe tehnice, alei, construcții funerare etc.) vor fi amplasate pe aceeași parcelă **în mod unitar și coerent**, astfel încât să nu obstrucționeze circulațiile interioare, accesul publicului sau desfășurarea ceremoniilor religioase.
- (2) Între construcțiile de utilitate generală (capelă, casă mortuară, spații administrative) se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri**, pentru a permite accesul, iluminarea naturală, ventilarea și intervențiile de întreținere.
- (3) Amplasarea construcțiilor funerare (morminte, cavouri, monumente comemorative) va respecta **planul de parcelare aprobat** al cimitirului, în conformitate cu normele sanitare și regulamentul de organizare și funcționare a cimitirului.
- (4) Între morminte se va păstra o distanță de **minimum 0,80 metri**, pentru circulația pietonală și întreținerea suprafețelor, iar între construcțiile funerare cu volum mai mare (ex: cavouri) se vor respecta retrageri minime de 1,20 – 1,80 metri, în funcție de dimensiune și accesibilitate.
- (5) Toate construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure **acces facil pentru vizitatori, echipe de întreținere, precum și vehicule de intervenție**, fără a compromite funcționalitatea sau caracterul solemn al zonei.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.;

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Cimitirele vor fi deservite de **cel puțin un acces principal pietonal și carosabil**, amplasat la strada publică și dimensionat corespunzător pentru a permite intrarea vehiculelor funerare, de întreținere sau intervenție, fără a perturba circulația publică.
- (2) Se pot prevedea **accesuri secundare pietonale**, cu rol funcțional sau ceremonial, în zonele perimetrice ale cimitirului, în funcție de organizarea internă și configurația terenului.
- (3) **Circulațiile interioare se vor organiza sub forma unei rețele de alei pietonale și carosabile**, dimensionate astfel încât să asigure accesul facil către toate sectoarele funcționale ale cimitirului și către construcțiile admise.
- (4) **Alei pietonale principale vor avea o lățime minimă de 1,50 metri**, iar aleile carosabile destinate vehiculelor funerare sau de întreținere vor avea o lățime minimă de 3,00 metri, cu fundație stabilizată.
- (5) Accesul publicului se va realiza în mod organizat, cu delimitarea clară a zonelor de circulație și cu amenajări corespunzătoare (rampe, balustrade, pavaje antiderapante) pentru a permite utilizarea inclusiv de către persoane cu mobilitate redusă.

- (6) În vecinătatea accesului principal se vor putea amenaja spații pentru staționarea temporară a autovehiculelor vizitatorilor, fără a afecta circulația publică sau liniștea zonei. Parcări permanente vor fi amplasate în afara incintei cimitirului.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **Staționarea autovehiculelor vizitatorilor, personalului administrativ și a vehiculelor funerare** se va realiza în **spații special amenajate**, amplasate preferabil în **afara incintei cimitirului**, în imediata vecinătate a accesului principal.
- (2) În interiorul cimitirului este permisă **staționarea temporară a autovehiculelor funerare, utilitare sau de întreținere**, exclusiv pe aleile carosabile sau platformele tehnice, fără a obstrucționa circulația pietonală sau accesul către locurile de înhumare.
- (3) **Parcări destinate vizitatorilor** vor fi amplasate în afara zonei de cult și de reculegere, astfel încât să nu afecteze caracterul solemn și liniștit al cimitirului. Acestea vor fi tratate peisagistic și vor include, unde este posibil, **perdele vegetale de protecție**.
- (4) Este interzisă **staționarea permanentă sau nereglementată a autovehiculelor** pe aleile pietonale, pe suprafețele verzi, în fața capelelor sau în zonele de acces rezervate serviciilor funerare și întreținerii.
- (5) **Numărul minim de locuri de parcare** va fi determinat în funcție de capacitatea cimitirului, de fluxul estimat de vizitatori și de cerințele specifice ale reglementărilor locale de urbanism.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) În zona destinată cimitirelor, construcțiile admise (capelă, casă mortuară, spații administrative, anexe tehnice) vor avea un **regim de înălțime redus**, cu înălțimea maximă admisibilă de **6,0 m la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime **P sau P+1**, în funcție de caracterul și funcționalitatea construcției.
- (2) **Construcțiile funerare individuale (monumente, cripte, cavouri)** vor avea dimensiuni adaptate regulamentului de organizare internă a cimitirului și vor respecta **înălțimea maximă de 2,0 m**, cu excepția monumentelor comemorative colective, care pot depăși această înălțime în baza unei aprobări speciale.
- (3) Înălțimea construcțiilor va fi corelată cu **caracterul solemn al zonei**, fiind evitate volumele dominante, disproporționate sau care afectează vizual ansamblul.
- (4) Orice excepție de la înălțimea maximă admisă se va permite **doar în baza unui aviz justificat din partea autorităților competente** și a unui studiu de integrare în contextul urbanistic și peisagistic al zonei.

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **Volumetria construcțiilor va fi simplă, sobră și echilibrată**, reflectând caracterul specific al zonei funerare și integrându-se armonios în contextul arhitectural și peisagistic al amplasamentului.
- (2) **Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate unitar din punct de vedere arhitectural cu fațada principală**, utilizând materiale, finisaje și detalii coerente, pentru a asigura o imagine compusă și demnă a ansamblului construit.

- (3) **Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei** (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc.);
- (4) **Edificiile religioase** trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) În zona cimitirelor, **spațiile libere și plantate constituie o componentă esențială a amenajării**, contribuind la caracterul solemn, la integrarea peisagistică și la crearea unui cadru adecvat reculegerii și respectului față de memoria colectivă.
- (2) Se va asigura un **procent semnificativ de spațiu liber neconstruit**, reprezentat prin alei pietonale, zone verzi plantate și spații de odihnă, organizate astfel încât să faciliteze accesul și vizitarea în condiții de confort.
- (3) **Spațiile plantate vor fi realizate preponderent pe sol natural**, cu vegetație specifică zonelor de reculegere (arbori de aliniament, arbori decorativi, gard viu, gazon), evitându-se speciile invazive sau cele care generează disconfort olfactiv sau vizual.
- (4) Se va prevedea o **perdea vegetală de protecție** în jurul incintei cimitirului, cu rol de ecranare față de vecinătățile sensibile și de delimitare simbolică a spațiului.
- (5) Între rândurile de morminte se încurajează **amenajarea de fâșii plantate sau alveole verzi**, în măsura în care organizarea spațiului o permite, pentru a păstra un echilibru vizual și funcțional.
- (6) **Întreținerea permanentă a spațiilor verzi și plantate este obligatorie** și va fi asigurată de către administrația cimitirului, respectiv beneficiarul, conform reglementărilor locale și regulamentului intern de funcționare.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,2 m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri semitransparente și va avea înălțimea maximă de 2,5 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

- (1) În zona destinată cimitirelor, **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) maxim admis este de 20%**, aplicabil construcțiilor permise cu caracter administrativ, ceremonial sau tehnic (ex: capelă, casă mortuară, magazii, anexe).
- (2) Construcțiile funerare (morminte, cavouri, monumente) **nu se includ în calculul POT**, acestea fiind reglementate prin planul de parcelare și regulamentul intern de funcționare al cimitirului.
- (3) Restul terenului, reprezentând minimum 80% din suprafață, va fi destinat **circulațiilor pietonale, zonelor verzi plantate, spațiilor de reculegere și locurilor de înhumare**, asigurând caracterul specific, funcțional și peisagistic al cimitirului.

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,15

4.11. UTR GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare Cod ZF: ZF 05

Descrierea zonei

Zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare este rezervată amplasării **construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor necesare funcționării infrastructurii edilitare și a serviciilor publice de utilitate locală sau regională.**

Această zonă cuprinde, în principal:

- Stații de epurare, stații de pompare, rezervoare de apă, rețele și puncte de transformare electrică;
- Platforme de colectare, sortare sau depozitare temporară a deșeurilor menajere și reciclabile;
- Baze de utilaje și ateliere pentru întreținerea domeniului public;
- Alte obiective tehnice necesare alimentării cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc.

Zona are un caracter **strict funcțional și tehnic**, fiind reglementată astfel încât să asigure buna funcționare a rețelelor edilitare, fără a afecta calitatea vieții din vecinătățile rezidențiale. Se vor respecta **toate normele de protecție sanitară, de mediu și de siguranță** în vigoare, inclusiv instituirea zonelor de protecție și servituților legale asociate echipamentelor amplasate.

Această zonă este esențială pentru susținerea dezvoltării durabile a localității, asigurând **infrastructura tehnică necesară serviciilor publice**, într-un cadru organizat, reglementat și compatibil cu funcțiunile urbane adiacente.

GE – Zonă gospodărie comunală, echipamente tehnico-edilitare, Rh max. P+1E, H max. 12,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei: Utilități (4_3_Uilities)

Funcțiunea dominantă a acestei zone constă în:

- Echipamente pentru alimentarea cu apă, canalizare și epurare (stații de pompare, rezervoare, stații de tratare/epurare);
- Echipamente pentru gestionarea deșeurilor (centre de colectare, sortare, compostare, platforme de transfer);
- Instalații pentru producerea și distribuția energiei (termice, electrice, regenerabile);
- Echipamente pentru rețele de telecomunicații și alte utilități publice;
- Construcții și amenajări pentru depozitare, mentenanță și operarea sistemelor tehnice;
- Căi de acces, platforme tehnologice, zone de protecție și garduri perimetrare.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) În zona destinată gospodăriei comunale și echipamentelor tehnico-edilitare se pot autoriza lucrări de construire, extindere, modernizare sau reconversie funcțională exclusiv pentru obiective tehnico-edilitare de utilitate publică sau privată, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare.
- (2) Autorizarea lucrărilor este condiționată de emiterea unui **certificat de urbanism** valabil și de elaborarea unei **documentații tehnice complete (DTAC/DTAD)**, întocmită de specialiști autorizați.
- (3) Este obligatorie obținerea **avizelor și acordurilor specifice** funcțiunii propuse, conform cerințelor din certificatul de urbanism.
- (4) Proiectele trebuie să respecte toate **normele privind protecția sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului, regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate și distanțele minime față de zonele locuite sau funcțiuni sensibile**.
- (5) Pentru proiectele ce vizează obiective cu impact asupra sănătății publice (unități de învățământ, cabinete medicale, sisteme de aprovizionare cu apă potabilă și de canalizare etc.), se va solicita acordul prealabil al Direcției de Sănătate Publică Brăila.
- (6) În cazul în care lucrările propuse pot avea impact asupra mediului, rețelei hidrografice, fondului construit sau sănătății populației, se va impune elaborarea unui **studiu de impact sau documentație de specialitate**, în baza căruia se va emite autorizația.
- (7) Autorizarea se va face numai pentru **lucrări compatibile cu funcțiunea zonei**, fiind interzise construcțiile cu destinație rezidențială, comercială sau de divertisment care nu au legătură directă cu echipamentele tehnico-edilitare și serviciile de gospodărie comună.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **Utilități (4_3_Uilities):**
 - a. **Servicii de distribuție a electricității, gazelor și a energiei termice (4_3_1_ElectricityGasAndThermalPowerDistributionServices);**
 - b. **Infrastructura de apă și canalizare (4_3_2_WaterAndSewageInfrastructure);**
 - c. **Tratarea deșeurilor (4_3_3_WasteTreatment);**
 - d. **Alte utilități (4_3_4_OtherUtilities).**

- (2) Toate aceste utilizări se vor încadra în limitele stabilite prin reglementările urbanistice, cu respectarea normelor specifice în vigoare privind sănătatea publică, protecția mediului, siguranța construcțiilor și a funcționării echipamentelor edilitare.
- (3) Utilizările admise vor fi exclusiv de **tip tehnic și funcțional**, destinate **susținerii infrastructurii edilitare**, fără activități comerciale sau rezidențiale.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt admise cu condiționări acele utilizări care, deși nu au un caracter exclusiv tehnico-edilidar, sunt **necesare sau complementare funcționării echipamentelor edilitare** sau serviciilor de gospodărie comunală.
- (2) Următoarele utilizări sunt permise cu respectarea normelor legale și în baza avizelor specifice:
 - a. Spații administrative și de birouri, strict aferente echipamentelor tehnico-edilitare existente în incintă;
 - b. Ateliere de întreținere, hale de reparații sau spații de depozitare temporară, cu condiția să deservească rețelele edilitare;
 - c. Parcaje pentru utilaje și vehicule tehnice, în limita necesarului de funcționare;
 - d. Construcții provizorii (containere, platforme, module tehnice), doar cu autorizație temporară și justificare funcțională;
 - e. Activități de cercetare sau testare tehnologică, cu impact redus asupra mediului și populației.
- (3) Autorizarea acestor funcțiuni se face doar dacă:
 - a. sunt **direct legate de funcțiunea principală a zonei**;
 - b. **respectă reglementările privind distanțele de protecție sanitară, siguranța în exploatare, protecția mediului și accesibilitatea**;
 - c. sunt însoțite, dacă este cazul, **de studiu de impact, Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)** sau alte documentații justificative.
- (4) Orice activitate complementară propusă în această zonă trebuie să nu afecteze **funcționalitatea infrastructurii existente**, să nu creeze disconfort în zonele locuite și să respecte limitele de emisii admise conform legislației de mediu.
- (5) Utilizările permise cu condiționări nu vor putea modifica funcțiunea dominantă a zonei și nu pot include activități comerciale independente, locuințe sau construcții cu acces public permanent.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare sunt interzise utilizările care nu au legătură directă cu funcțiunile edilitare sau care pot afecta funcționarea acestora ori calitatea mediului înconjurător.
- (2) De asemenea, este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care:
 - a. generează **trafic intens, poluare fonică, mirosuri sau emisii** peste limitele legale;
 - b. sunt incompatibile cu funcțiunea tehnică a zonei și cu necesitatea de **siguranță, securitate și protecție a rețelelor de utilitate publică**.
- (3) Orice utilizare neconformă cu prevederile acestui regulament va fi considerată nelegală și nu poate face obiectul autorizării construcțiilor în această zonă.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Parcelele destinate echipamentelor tehnico-edilitare și funcțiunilor de gospodărie comunală trebuie să aibă **suprafețe, forme și dimensiuni care să permită organizarea eficientă a activităților funcționale, accesibilitatea utilajelor și conformarea corespunzătoare a construcțiilor și instalațiilor.**
- (2) **Suprafața minimă a unei parcele nou-propuse** în această zonă va fi de **1.000 mp**, cu posibilitatea extinderii în funcție de specificul tehnic și cerințele funcționale ale echipamentelor propuse.
- (3) **Forma parcelelor trebuie să permită organizarea clară a platformelor de lucru, circulațiilor interioare și a zonelor de protecție**, fiind preferate parcelele regulate, cu deschidere suficientă la căi de acces public.
- (4) **Lățimea minimă a frontului la drum public va fi de 12,00 m**, pentru a permite accesul utilajelor specializate, camioanelor și altor mijloace de transport tehnologic.
- (5) Parcelele trebuie să permită **amplasarea construcțiilor și echipamentelor la distanțele minime legale față de limitele de proprietate**, respectând normele de siguranță, protecție sanitară și protecția mediului, precum și retragerile necesare conform legislației în vigoare.
- (6) În cazul investițiilor de interes local sau regional, **comasarea mai multor parcele** pentru obținerea unei suprafețe compatibile cu echipamentele propuse este permisă și încurajată, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul stradal se va face **în funcție de specificul funcțiunii tehnice, de cerințele de accesibilitate ale echipamentelor** și de necesitatea creării unor zone de protecție și tampon între rețeaua publică și zona tehnico-edilitară.
- (2) **Distanța minimă față de aliniament va fi de 5,00 metri**, cu posibilitatea reducerii sau extinderii acesteia în baza unei justificări tehnico-funcționale și a avizului autorităților competente.
- (3) În cazul echipamentelor ce necesită acces facil și operativ (ex: stații de pompare, posturi de transformare, puncte de colectare), **construcțiile pot fi amplasate mai aproape de aliniament**, doar cu respectarea normelor de siguranță și cu avizul autorității de urbanism.
- (4) În fața construcțiilor, se recomandă amenajarea unei **zone de protecție funcțională** (ex: spații verzi, platforme tehnice, trotuare) care să nu afecteze fluxurile de circulație pietonală sau rutieră și să atenueze impactul vizual al echipamentelor.
- (5) Orice abatere de la retragerea standard față de aliniament se va analiza punctual, în cadrul documentațiilor de urbanism, în funcție de **tipul echipamentului, caracteristicile rețelei rutiere și relația cu vecinătățile.**

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile amplasate în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor respecta **distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**, în funcție de destinația tehnică, cerințele de acces și normele de protecție în vigoare.
- (2) **Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de 3,00 metri**, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.
- (3) **Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 metri**, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).
- (4) În cazul în care echipamentele implică emisii sau riscuri (zgomot, mirosuri, radiații, substanțe periculoase), **distanțele față de limitele de proprietate vor fi stabilite conform legislației specifice**, pe baza studiilor de specialitate și cu respectarea zonelor de protecție sanitară sau de siguranță.
- (5) Prin excepție, construcțiile de mici dimensiuni (posturi de transformare, module tehnice, adăposturi de echipamente) pot fi amplasate la o distanță mai mică de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, **cu condiția justificării funcționale și obținerii avizelor necesare**.
- (6) Orice derogare de la retragerile minime va fi analizată prin documentație de urbanism (PUD, PUZ), cu respectarea normelor aplicabile și cu avizul autorităților competente.

Art.8. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să se asigure **funcționarea optimă, siguranța în exploatare și accesul facil pentru întreținere, intervenție și operare**.
- (2) **Distanța minimă între construcții** va fi stabilită în funcție de:
 - a. natura și regimul de înălțime al construcțiilor;
 - b. specificul echipamentelor tehnice și al instalațiilor aferente;
 - c. necesitatea respectării normelor privind **aerisirea, iluminarea naturală, siguranța la incendiu și circulația utilajelor**.
- (3) Ca regulă generală, se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri între construcții independente**, cu posibilitatea reducerii acesteia în cazul în care una dintre construcții este anexă tehnică sau corp secundar fără funcțiuni permanente.
- (4) În cazul echipamentelor care funcționează în regim integrat (ex: grupuri de rezervoare, puncte de distribuție și automatizare), distanțele dintre construcții pot fi ajustate conform **specificațiilor tehnice ale furnizorilor și legislației în vigoare**, cu condiția respectării normelor de protecție și siguranță.
- (5) Se va asigura **accesul perimetral pentru mentenanță** la fiecare construcție, inclusiv pentru echipamentele subterane sau supraterane, conform normativelor de specialitate.
- (6) În cazul în care se impune amplasarea unor echipamente cu regim special (generatoare, rezervoare sub presiune, transformatoare etc.), **distanțele de protecție și amplasare** vor fi cele prevăzute în normativele tehnice și de securitate specifice fiecărui echipament.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.;

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul în zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare se va realiza **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.
- (2) **Accesul carosabil este obligatoriu** și va fi dimensionat în funcție de tipul de echipamente deservite, asigurându-se **gabaritele minime de circulație, întoarcere și manevră** pentru vehicule specializate (autospeciale, camioane, utilaje tehnice etc.).
- (3) Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.
- (4) **Accesurile pietonale** vor fi amenajate distinct față de circulațiile tehnice, cu materiale antiderapante și elemente de protecție acolo unde este cazul, asigurând **condiții de siguranță și accesibilitate pentru personalul de întreținere și vizitatori autorizați**.
- (5) **Circulațiile interioare** din incintă vor fi tratate corespunzător din punct de vedere tehnic (fundație, pavare, sistem de scurgere a apelor), în funcție de solicitările din trafic și de specificul activităților desfășurate.
- (6) În cazul echipamentelor care necesită intervenții rapide (ex: stații de pompare, posturi de transformare, platforme de deșeuri), **accesul de urgență trebuie să fie permanent liber, semnalizat și iluminat corespunzător**.
- (7) Organizarea circulațiilor și a acceselor se va face **pe baza unui plan funcțional clar**, care să permită extinderi viitoare și intervenții fără a perturba funcționarea întregului ansamblu tehnico-edilitar.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, al prezentului R.L.U.

Art.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare va fi, ca regulă generală, de **12,00 metri la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime de **P+1E**, în funcție de specificul funcțional al construcției.
- (2) Înălțimi mai mari pot fi admise **exceptional**, doar pentru construcții tehnice cu caracter special (ex: rezervoare, turnuri de apă, coșuri de ventilație, silozuri, posturi de transformare de medie sau înaltă tensiune), **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție** aplicabile.
- (3) Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.

- (4) În toate cazurile, se vor respecta:
- Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
 - Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu, acolo unde este cazul;**
 - Zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare subterane și supraterane.**
- (5) Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, **avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ).**

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare vor avea un **aspect funcțional, coerent și adaptat caracterului tehnic al zonei**, urmărind integrarea vizuală în peisajul urban sau periurban.
- (2) **Volumele vor fi simple, proporționate și adaptate funcțiunii tehnice**, evitând elementele decorative inutile sau tratamente arhitecturale excesive, care nu corespund specificului zonei.
- (3) **Materialele de fațadă** vor fi durabile, ușor de întreținut și rezistente la factori de mediu (umezeală, radiații, praf industrial), fiind recomandate finisaje neutre sau în tonuri naturale.
- (4) **Fațadele vizibile din spațiul public** (spre drumuri sau vecinătăți locuite) vor fi tratate arhitectural unitar, chiar și în cazul construcțiilor tehnice, și vor include, dacă este cazul, **ecrane verzi, panouri decorative, sau vegetație de protecție.**
- (5) Acoperirile vor fi adaptate tipului de construcție și pot fi realizate în sistem **terasă sau șarpantă joasă**, evitându-se utilizarea materialelor reflectorizante sau degradabile.
- (6) Elementele auxiliare (scări exterioare, pasarele, copertine, tubulaturi, conducte) vor fi **încorporate cât mai discret în imaginea generală a construcției**, iar instalațiile vizibile vor fi organizate ordonat.
- (7) În cazul platformelor sau incintelor deschise, se recomandă utilizarea **împrejmuirilor unitare, de preferință metalice, combinate cu gard viu sau alte soluții vegetale de ecranare.**
- (8) Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual**, iar în cazurile în care se impune, se va solicita avizul arhitectului-șef sau al autorităților competente.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform destinației funcționale.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) În cadrul parcelelor din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare, **minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat**, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.
- (2) Spațiile libere vor fi **amenajate cu vegetație perenă și peluze**, iar în zonele cu impact vizual asupra spațiului public se vor utiliza aliniamente de arbori sau gard viu pentru integrarea construcțiilor în peisajul construit.

- (3) În zonele cu echipamente tehnice cu potențial disconfort (zgomot, emisii), spațiile verzi vor avea și rol **de zonă tampon**, fiind realizate cu vegetație de înălțime medie sau mare pentru atenuarea impactului asupra vecinătăților.
- (4) Se vor utiliza, de preferință, **specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă**, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.
- (5) Spațiile plantate nu vor afecta funcționarea echipamentelor și vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze **accesul la instalații, circulațiile tehnologice și zonele de siguranță**.
- (6) În cazul în care configurația funcțională nu permite realizarea de spații verzi pe sol natural, se vor putea propune **soluții alternative de vegetație (grădini verticale, jardiniere, acoperișuri verzi)**, cu acordul autorității de urbanism.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea **înălțimea maximă de 2,2 m**. Se recomandă împrejmuiri semitransparente.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 50%;

Art.18. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1;

4.12. UTR T _ Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2) Cod ZF: ZF 06

Descrierea zonei

În zona căilor de comunicație și transporturilor sunt reglementate următoarele UTR-uri:

T1_ Zona căi de comunicație și transporturi rutiere.

T2_ Zona căi de comunicație și transporturi feroviare.

- (1) **T1 + T2** _ Întrucât aspectul general al localităților este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, cât și de legătura acestora cu centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi. Aspectul lor, constituind o carte de vizită pentru comună, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul acestor căi de acces în oraș.
- (2) **T1 + T2** _ Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia de cale ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Logistică și utilități ale rețelelor de transport (4_TransportNetworksLogisticsAndUtilities)

- a. Rețele de transport (4_1_TransportNetworks) _ reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor.
- b. Servicii logistice și de depozitare (4_2_LogisticalAndStorageServices) _ reprezentate de zonele utilizate pentru servicii de depozitare și logistice separate (care nu sunt legate direct de sectoarele industriale).
- c. Utilități (4_3_Uilities) _ reprezentate de infrastructura aferentă utilităților.

Art.19. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (4) **T1 + T2** _ Pentru toate extinderile și noile construcții cu funcțiuni admise în zonele **T1** și **T2** se impune realizarea și aprobarea în prealabil a unui:
- a. PUZ - pentru parcele cu suprafața mai mare de 3000 mp
 - b. PUD – pentru parcele cu suprafața mai mică de 3000 mp.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.20. UTILIZĂRI ADMISE

- (5) **T1**_ Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.:
- a. **T1**_ Spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor;
 - b. **T1**_ Stații de călători;
 - c. **T1**_ Autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente (producție și asamblare, depozitări, birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, recreere);
 - d. **T1**_ Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- (6) **T2**_ Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi feroviare pentru călători și mărfuri.:
- a. **T2**_ Spații pentru circulația și transportul feroviar al călătorilor și mărfurilor;
 - b. **T2**_ Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - c. **T2**_ Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
 - d. **T2**_ Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- (7) **T1 + T2** _ Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic.
- (8) **T1 + T2** _ Parcaje pentru salariați și pentru călători.

Art.21. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (9) **T1 + T2** _ Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
T1 + T2 _ spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor – consolidată 2023;
 - Normativul pentru proiectarea parcajelor – indicativ NP 24 –2022.
- (10) **T1**_ lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.
- (11) **T2**_ 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;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva
 - riscurilor de incendiu și explozie.

Art.22. UTILIZĂRI INTERZISE

- (12) **T1**_ în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (13) **T2**_ în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- (14) **T1 + T2**:
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
 - se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
- c. pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.23. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (15)T1 + T2 _ -pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri.

Art.24. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (16)T1 + T2 _ Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (17)T1 + T2 _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită la distanța de 5,0 m față de aliniamentul parcelelor.
- (18)T1 + T2 _ În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.
- (19)T1 + T2 _ Orice abatere de la retragerea standard față de aliniament se va analiza punctual, în cadrul documentațiilor de urbanism, în funcție de tipul echipamentului, caracteristicile rețelei rutiere / feroviare și relația cu vecinătățile.

Art.25. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (20)Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 metri, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.
- (21)Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de 5,00 metri, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).
- (22)Orice derogare de la retragerile minime va fi analizată prin documentație de urbanism (PUD, PUZ), cu respectarea normelor aplicabile și cu avizul autorităților competente.

Art.26. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (23)T1 + T2 _ Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel încât să se asigure funcționarea optimă, siguranța în exploatare și accesul facil pentru întreținere, intervenție și operare.

- (24) **T1 + T2 _ Distanța minimă între construcții** va fi stabilită în funcție de:
- natura și regimul de înălțime al construcțiilor;
 - specificul echipamentelor tehnice și al instalațiilor aferente;
- (25) necesitatea respectării normelor privind **aerisirea, iluminarea naturală, siguranța la incendiu și circulația utilajelor**.
- (26) **T1 + T2 _** Ca regulă generală, se va păstra o **distanță minimă de 4,00 metri între construcții independente**, cu posibilitatea reducerii acesteia în cazul în care una dintre construcții este anexă tehnică sau corp secundar fără funcțiuni permanente.
- (27) **T1 + T2 _** Pentru servicii publice și de interes general (clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice), distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Art.27. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (28) **T1 + T2 _** Se aplică prevederile Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.28. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (29) **T1 + T2 _** Accesul **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.
- (30) **T1 + T2 _** Accesul **carosabil este obligatoriu** și va fi dimensionat în funcție de tipul de echipamente deservite, asigurându-se **gabaritele minime de circulație, întoarcere și manevră** pentru vehicule specializate (autospeciale, utilaje tehnice etc.), dar nu mai puțin de **3,5 m**.
- (31) **T1 + T2 _** Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.
- (32) **T1 + T2 _** **Accesurile pietonale** vor fi amenajate distinct față de circulațiile tehnice, cu materiale antiderapante și elemente de protecție acolo unde este cazul, asigurând **condiții de siguranță și accesibilitate pentru personalul de întreținere și vizitatori autorizați**.
- (33) **T1 + T2 _** **Circulațiile interioare** din incintă vor fi tratate corespunzător din punct de vedere tehnic (fundație, pavare, sistem de scurgere a apelor), în funcție de solicitările din trafic și de specificul activităților desfășurate.
- (34) **T1 + T2 _** Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118-2025, Cap.2.6.- Condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu.

Art.29. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (35) **T1 + T2 _** Se aplică prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, al prezentului R.L.U.

Art.30. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (36) **T1 + T2** _ Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile din zona transporturi va fi, ca regulă generală, de **14,00 metri la cornișă**, corespunzător unui regim de înălțime pentru clădiri cu funcțiune publică cu regim de înălțime **P+1E+M**.
- (37) **T1 + T2** _ Înălțimi mai mari pot fi admise **excepțional**, doar pentru construcții tehnice sau cu caracter special, **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție aplicabile**.
- (38) **T1 + T2** _ Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.
- (39) **T1 + T2** _ În toate cazurile, se vor respecta:
- Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
 - Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu**, acolo unde este cazul;
 - Zona de protecție instituite.**
- (40) **T1 + T2** _ Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, **avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ)**.

Art.31. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (41) **T1 + T2** _ arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează;
- (42) **T2** _ în arhitectura construcțiilor noi se va ține cont de necesitatea protecției la zgomot a funcțiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.
- (43) **T1 + T2** _ **Façadele vizibile din spațiul public** (spre drumuri sau vecinătăți locuite) vor fi tratate arhitectural unitar, chiar și în cazul construcțiilor tehnice, și vor include, dacă este cazul, **ecrane verzi, panouri decorative, sau vegetație de protecție**.
- (44) **T1 + T2** _ Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual**, iar în cazurile în care se impune, se va solicita avizul arhitectului-șef sau al autorităților competente.

Art.32. ECHIPARE EDILITARĂ

- (45) **T1 + T2** _ Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- (46) **T1 + T2** _ În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Art.33. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (47) **T1 + T2** _ Amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

- (48) **T1 + T2** _ În cadrul parcelelor din zona de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare, **minimum 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu liber plantat**, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.
- (49) Spațiile libere vor fi **amenajate cu vegetație perenă și peluze**, iar în zonele cu impact vizual asupra spațiului public se vor utiliza aliniamente de arbori sau gard viu pentru integrarea construcțiilor în peisajul construit.
- (50) În zonele cu echipamente tehnice cu potențial disconfort (zgomot, emisii), spațiile verzi vor avea și rol **de zonă tampon**, fiind realizate cu vegetație de înălțime medie sau mare pentru atenuarea impactului asupra vecinătăților.
- (51) Se vor utiliza, de preferință, **specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă**, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.
- (52) Spațiile plantate nu vor afecta funcționarea echipamentelor și vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze **accesul la instalații, circulațiile tehnologice și zonele de siguranță**.
- (53) În cazul în care configurația funcțională nu permite realizarea de spații verzi pe sol natural, se vor putea propune **soluții alternative de vegetație (grădini verticale, jardiniere, acoperișuri verzi)**, cu acordul autorității de urbanism.

Art.34. ÎMPREJMUIRI

- (54) **T1 + T2** _ Împrejmuirile către domeniul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- (55) **T1 + T2** _ Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (56) **T1 + T2** _ Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.35. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

- (57) **T1 + T2** _ **POT maxim = 10%** pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere / feroviare sau cea aferentă utilităților;
- (58) **T1 + T2** _ **POT maxim = 50%** pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

Art.36. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (59) **T1 + T2** _ **CUT maxim = 0,1** pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere / feroviare sau cea aferentă utilităților;
- (60) **T1 + T2** _ **CUT maxim = 2** pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

CAPITOL 5 PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- (1) Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan reprezintă suprafața situată între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan. Zonificarea acestuia este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația acestora. Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, noile construcții de orice tip trebuie amplasate în intravilanul localităților. Prin excepție, anumite construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante asupra mediului pot fi amplasate în extravilan, cu condiția ca amplasamentele să fie stabilite pe baza unor studii de impact ecologic avizate de autoritățile competente de protecție a mediului. De asemenea, fac excepție construcțiile care, din motive funcționale (obiective militare, agricole, de gospodărire a apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructura de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu pot fi amplasate în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (2) Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt marcate în planșe, iar orice intervenție în aceste zone va necesita avizul M.C. – D.J.C. Brăila, cu respectarea strictă a prevederilor din Capitolul 2, pct. 2.1 (Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor – Reguli referitoare la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit) din prezentul R.L.U. Pe parcelele situate în interiorul limitei sitului arheologic se va desfășura cercetare arheologică preventivă, iar pe cele din zona de protecție a sitului, lucrările vor fi realizate sub supraveghere arheologică.
- (3) Construirea este interzisă în zonele expuse unor riscuri majore, precum și în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (10,0 m stânga-dreapta față de ax).

5.1. Terenuri agricole

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este supusă reglementărilor legale în vigoare. Terenurile cu destinație agricolă includ terenurile agricole productive, suprafețele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile și amenajările de îmbunătățiri funciare. Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe și altele similare. Pe terenurile agricole din extravilan pot fi amplasate construcții care deserveșc activități agricole, cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, sonde pentru foraj și echipare, lucrări aferente exploatării țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de gospodărire a apelor și realizarea surselor de apă.
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice tip pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe terenuri plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice. De asemenea, construirea este interzisă în zona de siguranță a rețelei de irigații (10,0 m de la stânga și dreapta elementelor rețelei). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construcțiilor se va realiza doar cu avizul A.N.I.F. – Brăila.
- (3) Sunt exceptate de la prevederile anterioare construcțiile destinate activităților agricole, construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului

și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea surselor de apă. Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de obicei, grupat, în apropierea căilor de comunicație.

- (4) Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MapN, MI și SRI vor fi realizate conform HG nr. 62/1996 și OMLPAT/OMApN/OMI/OSRI nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995.
- (5) Autorizațiile de construire pentru investiții pe terenuri agricole vor fi emise pe baza acordului autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și a aprobării pentru folosința definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

5.2. Terenuri forestiere

- (1) Terenurile acoperite cu vegetație forestieră de peste 0,25 ha sunt considerate păduri conform Codului silvic (Legea nr. 46/2008, art. 2). Autorizarea construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Excepțional, cu avizul organelor competente ale administrației publice, pot fi autorizate doar construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarei silvice și culturilor forestiere. În cazul amplasării acestor construcții, se va minimiza suprafața dezafectată din cultura forestieră. Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate exclusiv la liziera pădurii.

5.3. Terenuri aflate permanent sub ape

- (1) În conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor), se instituie zone de protecție în jurul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și altor lucrări hidrotehnice. Aceste zone de protecție sunt administrate de deținătorii lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și fac parte din domeniul public.

5.4. Terenuri ocupate de căi de comunicație

- (1) Construcțiile și lucrările situate în zona de protecție a drumurilor județene (DJ) sau comunale (DC) trebuie să fie realizate astfel încât să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației pe drumurile publice, în ceea ce privește capacitatea, fluenta și siguranța, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va efectua obligatoriu pe baza avizului administratorului drumului. De asemenea, construcțiile amplasate pe parcele aliniate la drumuri de exploatare trebuie să respecte o retragere minimă de 4,0 m din axul drumului.

5.5. Terenuri neproductive

- (1) Zona este constituită din terenuri neproductive amplasate în extravilanul comunei Surdila-Găiseanca.