



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC GENERAL
U.A.T. TÂRGU BUJOR,
JUDEȚ GALAȚI

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

DATA
DECEMBRIE 2025

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL, ORAȘUL TÂRGUL
BUJOR, JUDEȚUL GALAȚI

BENEFICIAR:

ORAȘUL TÂRGUL BUJOR
ORAȘUL TÂRGUL BUJOR | STR. GENERAL EREMIA
GRIGORESCU | NR. 105 | JUDEȚUL GALAȚI | TEL.
0236340339

PROIECT NR.:

19/2024

DATA:

DECEMBRIE 2025

ELABORATOR:

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



ÎNTOCMIT:

arh. urb. Timur MIHĂILESCU

arh. urb. Andreea DALIMON-TUDOR

urb. Ioana-Ramona ZANFIR

arh. Gabriela ȘOPTĂREANU

urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU

urb. peis. Ionuț – Daniel STOICA

arh. Andrei – Victor MOFLEA

arh. Ioana VELESCU

urb. Anda Antonia ION

urb. Daiana Valentina VOICU



CUPRINS

CAPITOL 1	DISPOZIȚII GENERALE	6
1.1.	<i>Rolul regulamentului de urbanism</i>	6
1.2.	<i>Baza legală a elaborării</i>	6
1.3.	<i>Domeniul de aplicare</i>	12
1.4.	<i>Condiții de autorizare a lucrărilor de construire</i>	13
CAPITOL 2	Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor ȘI ZONE DE REGLEMENTARE SUPPLEMENTARĂ INSTITUITE	16
2.1.	<i>Reguli de bază cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit</i>	16
Art.2.1.1.	Reguli de bază cu privire la terenuri agricole din extravilan	16
Art.2.1.2.	Reguli de bază cu privire la terenuri agricole din intravilan	16
Art.2.1.3.	Reguli de bază cu privire la suprafețe împădurite	17
Art.2.1.4.	Reguli de bază cu privire la resursele subsolului	17
Art.2.1.5.	Reguli de bază cu privire la resurse de apă și platforme meteorologice	17
2.2.	<i>Reguli de bază cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public</i>	18
Art.2.2.1.	Expunerea la riscuri naturale	18
Art.2.2.2.	Măsurile de protecție împotriva riscurilor naturale	18
Art.2.2.3.	Riscuri seismice	20
Art.2.2.4.	Expunerea la riscuri tehnologice	20
Art.2.2.5.	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	21
Art.2.2.6.	Asigurarea echipării edilitare	21
Art.2.2.7.	Asigurarea compatibilității funcțiilor	21
Art.2.2.8.	Procentul de ocupare a terenului (POT) și Coeficientul de Ocupare a Terenului (CUT)	21
Art.2.2.9.	Zone construite protejate	22
Art.2.2.10.	Reguli de bază cu privire la zonele istorice de referință (ZIR)	23
Art.2.2.11.	Lucrări de utilitate publică	25
2.3.	<i>Reguli de bază de amplasare și retrageri minime obligatorii</i>	26
Art.2.3.1.	Amplasarea locuințelor conform Ordinului 119/2014	26
Art.2.3.2.	Orientarea față de punctele cardinale	26
Art.2.3.3.	Amplasarea față de drumuri publice	26
Art.2.3.4.	Amplasarea față de aliniament	27
Art.2.3.5.	Amplasarea în interiorul parcelei	28
2.4.	<i>Reguli de bază cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii</i>	28
Art.2.4.1.	Accesuri carosabile	28
Art.2.4.2.	Accesuri pietonale	28
Art.2.4.3.	Parcaje	29
2.5.	<i>Reguli de bază cu privire la echiparea edilitară</i>	29
Art.2.5.1.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	29
Art.2.5.2.	Realizarea de rețele edilitare	29
Art.2.5.3.	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	31
2.6.	<i>Reguli de bază cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor</i>	31
Art.2.6.1.	Parcelarea	31
Art.2.6.2.	Înălțimea construcțiilor	32
Art.2.6.3.	Aspectul exterior al construcțiilor	32

2.7.	<i>Reguli de bază cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi</i>	33
Art.2.7.1.	Spații verzi și plantate.....	33
Art.2.7.2.	Împrejurimi.....	33
2.8.	<i>Zone de reglementare suplimentară / de restricții (ZRS)</i>	34
Art.2.7.3.	ROSCI0315_Lunca Chineja.....	34
Art.2.7.4.	Zonă de protecție peisaj.....	35
Art.2.7.5.	Siluetă specifică	36
Art.2.7.6.	Zona de protecție a siturilor arheologice	36
Art.2.7.7.	Zonă cu risc de alunecări de teren și riscuri geotehnice	39
Art.2.7.8.	Zonă cu risc de inundații.....	39
Art.2.7.9.	Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."- S.A. 40	
Art.2.7.10.	Amplasarea în raport cu liniile electrice.....	42
Art.2.7.11.	Amplasarea în raport cu conductele de gaze naturale.....	43
2.9.	<i>Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii</i>	44
Art.2.8.1.	Intrarea în vigoare	44
Art.2.8.2.	Reglementarea situațiilor tranzitorii	44
CAPITOL 3	Zonificare funcțională _____	46
3.1.	<i>Generalități</i>	46
3.2.	<i>Tipuri de zone funcționale – Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)</i>	47
3.3.	<i>Bilanț teritorial</i>	47
CAPITOL 4	Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan – Unități teritoriale de referință (UTR) _____	50
4.1.	<i>UTR ZC _ Zonă centrală Cod ZF: ZF07</i>	50
4.2.	<i>UTR ZCP _ Zonă construită protejată Cod ZF: ZF18</i>	58
4.3.	<i>UTR L _ Zonă locuințe și funcțiuni complementare (L1a, L1b, L2a, L2b, L2p) Cod ZF: ZF11</i>	99
4.4.	<i>UTR IS _ Zonă instituții publice și servicii Cod ZF: ZF09</i>	111
4.5.	<i>UTR CS _ Zonă comerț și servicii Cod ZF: ZF10</i>	120
4.6.	<i>UTR AZ _ Zonă unități agrozootehnice Cod ZF: ZF04</i>	130
4.7.	<i>UTR ID _ Zonă unități industriale și de depozitare Cod ZF: ZF12</i>	137
4.8.	<i>UTR V _ Zona spațiilor verzi, sport și agrement Cod ZF: ZF14</i>	145
	V1 – Spații verzi plantate - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement);	145
	V2 -- Sport și agrement - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement)	151
4.9.	<i>UTR VPPF _ Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere Cod ZF: ZF18</i>	157
4.10.	<i>UTR VPI _ Zona păduri intravilan Cod ZF: ZF02</i>	161
4.11.	<i>UTR DS _ Zonă cu destinație specială Cod ZF: ZF15</i>	161
4.12.	<i>UTR GC _ Zonă gospodărie comunală _ cimitire Cod ZF: ZF13</i>	163
4.13.	<i>UTR GE _ Zonă gospodărie comunală _ echipamente tehnico-edilitare Cod ZF: ZF 05</i>	171
4.14.	<i>UTR T _ Zonă căi de comunicație și transporturi (T1, T2) Cod ZF: ZF 06</i>	179
CAPITOL 5	Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan _____	187



5.1.	<i>Terenuri agricole</i>	<i>Cod ZF: ZF 03</i>	188
5.2.	<i>Terenuri forestiere</i>	<i>Cod ZF: ZF 02</i>	188
5.3.	<i>Terenuri aflate permanent sub ape</i>	<i>Cod ZF: ZF 01</i>	189
5.4.	<i>Terenuri ocupate de căi de comunicație</i>	<i>Cod ZF: ZF 06</i>	189
5.5.	<i>Terenuri neproductive</i>	<i>Cod ZF: ZF 17</i>	189



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 Orașului Târgu Bujor, județul Galați, 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:

- Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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;
- 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;
- Toate actele normative din domeniul contractului, aflate în vigoare la data finalizării contractului;
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- 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;
- 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 ANCPI 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-secțiunea I-rețele de transport;
- Legea 171/1997 și 20/2006 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea II- ape;

- Legea 5/2000 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea III-zone protejate;
- Legea 351/2001 și 100/2007 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea IV- rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea V- zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență 142/2008 și Legea 190/2009 de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național-secțiunea 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 nr.331/2024 privind Codul Silvic

- 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;
- 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;
- 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;
- OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- 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;
- 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;
- 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. 55/2006 privind siguranța feroviară;
- 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;
- Lege nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 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 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism;
- ORDIN nr. 180 din 29 noiembrie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- 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 similari;
- 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 apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- 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"
- 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.

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 orașului Târgu Bujor, jud. Galați, constă în norme obligatorii pentru proiectarea și autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Intravilanul U.A.T.-ului este format din localități și trupuri izolate, după cum urmează:
 - a. Orașul Târgu Bujor;
 - b. satul Moscu;
 - c. satul Umbrărești;
 - d. alte terenuri delimitate ca trupuri de intravilan sau trupuri izolate.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Prezentul Regulament local de urbanism se aplică și produce efecte juridice, economice și tehnice începând cu data aprobării Planului Urbanistic General al orașului Târgu Bujor, prin Hotărâre de Consiliu Local.
- (7) 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.
- (8) Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare U.T.R.) _*corelate cu temele de date spațiale prevăzute în Anexa 3 a Ordinului 904 / 2023: coduri de referință pentru ZF zone funcționale și ZRS Reglementare suplimentară specifică*_ este determinată de caracterul și caracteristica (parametrii) zonelor 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.
- (9) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

1.4. 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 și a Unității Teritoriale de Referință (U.T.R.) și Zonei de Reglementare Suplimentară (Z.R.S.) în care este încadrat terenul, 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) 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.
- (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) 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. Olt. 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.
- (8) 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 scopul îmbunătățirii condițiilor de confort (realizarea de băi, bucătării, etc.), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

- (9) 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.
- (10) Se permite conversia construcțiilor existente în alte funcțiuni, în concordanță cu utilizările admise pentru Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) și Zona de Reglementare Suplimentară (Z.R.S.) în care este încadrat terenul.
- (11) 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.
- (12) Autorizarea lucrărilor de construire în zonele de instabilitate este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor negative sau a executării unor amenajări speciale specifice, pentru care se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic, precum și obținerea avizului I.S.U. – M.A.I.



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

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

Art.2.1.1. Reguli de bază cu privire la 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, prelabile, 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.2.1.2. Reguli de bază cu privire la 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.2.1.3. Reguli de bază cu privire la 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:
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
 - 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.
 - 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 orașului Târgu Bujor își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea lor prin Planurile Urbanistice Zonale.

Art.2.1.4. Reguli de bază cu privire la 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:
- 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.
 - 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.
 - În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
 - Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

Art.2.1.5. Reguli de bază cu privire la 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 de bază cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art.2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora sau a executării unor amenajări speciale specifice, avizate de instituțiile subordonate Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, respectiv Ministerului Afacerilor Interne (A.N.A.R., I.S.U., etc)
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile, incendii de pădure, cutremure și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.2.2.2. Măsurile de protecție împotriva riscurilor naturale

- (1) Măsurile preventive și operative pentru managementul situațiilor de urgență în caz de inundații:
 - i) Măsurile preventive:
 - a) identificarea tuturor surselor de risc la inundații aflate pe raza unității administrativ-teritoriale;
 - b) Realizarea și întreținerea șanțurilor și rigolelor de scurgere.
 - c) Întreținerea corespunzătoare a albiilor cursurilor de apă de pe raza localității (îndepărtarea materialului lemnos și a deșeurilor din albiile și din secțiunile podurilor și podețelor).
 - d) Interzicerea amplasării unor noi locuințe în zonele cu risc la inundații.
 - ii) Măsurile operative
 - a) Interzicerea efectuării unor breșe în diguri sau baraje;
 - b) Detinatorii de lucrări de gospodărire a apelor :
 - aplica regulile de exploatare a lucrărilor de gospodărire a apelor prevăzute în regulamentele de exploatare la ape mari și pentru perioadele deficitare;
 - executa lucrări de intervenție în scopul prevenirii avarierii sau distrugerii lucrărilor hidrotehnice;
 - limiteaza extinderea deteriorărilor de diguri sau baraje din materiale locale, prin executarea de lucrări provizorii;

iii) Măsuri de rehabilitare

- a) Interzicerea efectuării de breșe în diguri pentru evacuarea apei acumulate în incinte fără aprobare.
- b) repunerea în funcțiune a instalațiilor de alimentare cu apă, de evacuare a apelor reziduale industriale și menajere care au fost afectate, precum și evacuarea apelor din inundatii și baltiri de pe terenurile agricole, prin saparea unor canale de scurgere și prin instalarea de agregate de pompare mobile;
- c) refacerea cailor de comunicații și a podurilor, refacerea instalațiilor de pompare a apelor;
- d) refacerea liniilor de telecomunicații și de transport al energiei electrice;
- e) repararea și punerea în funcțiune a conductelor de apă, aburi, gaze, petrol, avariate sau distruse;
- f) demolarea lucrărilor hidrotehnice provizorii de apărare, care împiedică desfășurarea normală a activităților, refacerea terasamentelor degradate, remedierea avariilor la lucrările hidrotehnice.

iv) Măsuri la ieșirea din starea de urgență

- a) dirijarea apelor provenite din revarsări, precipitații și scurgerile de pe versanți în albiile cursurilor de apă, gravitațional sau prin pompare ;
- b) demolarea lucrărilor provizorii cu rol de apărare;
- c) refacerea podurilor, podetelor și cailor de comunicații avariate;
- d) repararea și punerea în funcțiune a liniilor electrice;

v) Măsuri preventive și operative

- a) Detinatorii de construcții hidrotehnice au obligația să asigure instalarea și exploatarea dispozitivelor meteorologice, hidrologice sau hidrometrice, cu avizul Administrațiilor Bazinale de Apă, necesare cunoașterii și urmăririi marimilor caracteristice locale de apărare.
- b) Persoanele fizice și juridice care au în proprietate sau în folosință terenuri sau obiective în zone ce pot fi afectate de acțiuni distructive ale apelor sau de accidente la construcții hidrotehnice au obligația să participe la acțiunile de apărare și să asigure întreținerea și exploatarea corespunzătoare a lucrărilor de apărare existente.

(2) Măsuri în caz de secetă hidrologică, precum și planurile de restricții și folosire a apei în perioadele deficitare:

- a) în faza premergătoare impunerii restricțiilor : asigurarea calității corespunzătoare a apelor evacuate ; punerea în funcțiune a instalațiilor de alimentare de rezervă din apa subterană sau alte surse ; prelungirea conductelor de aspirație cu sorburi sub nivelele minime ; executarea de lucrări de curățire și adâncire a albiilor în zona captărilor ; dirijarea curentului de apă către prize ; realizarea unor baraje simple pe firul pâraielor.
- b) în perioada de restricție : scoaterea din funcțiune, parțial sau total, a unor instalații productive, corelat cu debitele restricționate ; scoaterea din funcțiune, parțial sau total, a unor agregate de pompare aferente culturilor excluse de la irigații ;

(3) Măsuri protecție cutremure

- a) Stabilirea de măsuri de limitare a riscului care afectează căile de transport rutiere și feroviare, rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și combustibil și rețelele purtătoare de informații;
- b) Adoptarea unor măsuri de reamplasare a surselor secundare de risc create de om (chimic, biologic, explozii, incendii) de natură încât să se limiteze riscul de afectare a aglomerărilor umane;
- c) Protecția capacităților productive și funcționale;
- d) Protecția infrastructurii urbane;
- e) Protecția sistemelor-suport necesare serviciilor curente de interes social (rețeaua medico-sanitară, infrastructura sistemului de apărare contra incendiilor și a altor accidente, infrastructura sistemului de apărare a ordinii publice, infrastructura sistemului de conducere și administrație, și infrastructura sistemului informational);
- f) Protecția capacităților de reacție în situația de dezastre (echipe cu atribuții speciale, unități cu atribuții speciale din rețeaua medico-sanitară, din rețeaua de păstrare a ordinii publice, servicii voluntare, sisteme funcționale, dotări, sisteme de comunicare, coordonare și conducere, spații de acces și

evacuare, spații de adăpostire a răniților și sinistraților, rezerve de alimentare cu apă, medicamente, alimente, energie electrică, combustibil);

g) Protecția lucrărilor și instalațiilor care includ surse de mare risc pentru colectivitățile urbane;

h) Măsurile de reabilitare : Refacerea bunurilor, capacităților funcționale și a capacităților operaționale afectate;

(4) Măsurile de evitare a riscului de epidemii și epizootii:

a) Operatorii economici și instituțiile publice surse de risc: respectă normele specifice de prevenire a îmbolnăvirii colectivităților de animale și a contaminării R.B.C. a produselor vegetale și animale, norme și normative emise de către organele competente. Exploatează, întreține și utilizează instalațiile și mijloacele proprii de strictă igienă sanitar-veterinară, respectând normele și normativele specifice.

b) Populația asigură respectarea strictă a condițiilor de creștere numai în locuri permise și de igienă sanitară veterinară pentru activitățile de creștere a animalelor și amenajărilor specifice acestor activități; Asigura sacrificarea animalelor numai în locuri permise și sub control sanitar-veterinar; Asigura desfacerea produselor de origine animală și circulația animalelor numai cu avizul organelor sanitar-veterinare.

c) Protecția animalelor se realizează la descoperirea semnalelor specifice declanșării unei epizootii, în momentul declanșării acesteia și pericolul de contaminare radioactivă, chimică sau biologică a animalelor.

Art.2.2.3. Riscuri seismice

- (1) Teritoriul orașului Târgu Bujor se află într-o zonă cu intensitate seismică de gradul 8 pe scara MSK (conform SR-11 100-93), unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani.
- (2) Conform normativului P100-92, Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,35g pentru jumătatea vestică a teritoriului administrativ și de 0,30g pentru jumătatea estică a acestuia.
- (3) Pentru asigurarea rezistenței la seism, este esențială respectarea reglementărilor tehnice actuale și aplicarea unor soluții constructive adaptate specificului seismologic local.
- (4) Ținând cont de aceste considerente, proiectarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile normativului Cod de proiectare seismică –Partea I-Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P-100/1-2006 și OG 20/1994.

Art.2.2.4. 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.2.2.5. 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.2.2.6. 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.

Art.2.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (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.

Art.2.2.8. 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 3,00m 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.

Art.2.2.9. Zone construite protejate

- (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.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).
- (3) 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.
- (4) Intervențiile asupra imobilelor clasate ca sit arheologic (RAN) sau asupra imobilelor situate în zona lor de protecție 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.
- (5) Pe teritoriul administrativ al U.A.T.-ului nu există monumente istorice incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015..
- (6) Prin prezenta documentație se instituie o zonă cu regim special instituită pentru protejarea unor bunuri cu potențial arheologic, fără regim de monument istoric - UTR ZCP_PA 01 (zona în care a fost localizată Curtea boierească a lui Lascăr Catargiu). La trasarea ZCP_PA 01 s-a avut în vedere delimitarea unei suprafețe care să asigure protejarea zonei cu potențial arheologic care determină instituirea regimului de protecție.
- (7) Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice, respectiv a zonelor naturale, cu valoare peisageră, prin lucrări specifice de asanare și amenajare.
- (8) Nu se recomandă desființarea clădirii care a condus la instituirea regimului de protecție.

- (9) Intervențiile asupra clădirilor identificate în documentație ca bunuri de patrimoniu cultural imobil se vor realiza de către personal de specialitate atestat în domeniul protejării monumentelor istorice / sub coordonarea personalului de specialitate, în baza unui studiu de fundamentare, cu avizul/acordul DJC GL.
- (10) Intervențiile asupra monumentelor de for public se vor realiza numai de către personal specializat (profesionist atestat MC / artist plastic (sculptor) în colaborare cu un profesionist atestat MC).
- (11) Pentru lucrări de construcție în ZCP-PCI 01, ZCP-PCI 02, ZCP-PCI 03 este necesar avizul/acordul Ministerului Culturii, prin serviciul său deconcentrat din teritoriu (Direcția Județeană pentru Cultură Galați – DJC GL).
- (12) În zona construită protejată sunt interzise intervențiile care să contribuie la alterarea ambianței urbanistice și arhitecturale (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice etc.).
- (13) În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construcție în ZCP-PCI 01, ZCP-PCI 02, ZCP-PCI 03 (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișa ZIR și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.
- (14) În SZCP-PCI 02_2 Este obligatorie punerea în valoare a elementelor naturale și de peisaj prin lucrări specifice de asanare și amenajare.
- (15) Se recomandă respectarea prevederilor detaliate în Studiul Istoric de fundamentare aferent PUG.

Art.2.2.10. Reguli de bază cu privire la zonele istorice de referință (ZIR)

- (1) În orașul Târgu Bujor din județul Galați au fost identificate primar zone istorice de referință distribuite atât în intravilan, cât și în extravilanul teritoriului administrativ.
- (2) Intravilanul a fost împărțit în zone distincte în funcție de etapa de constituire, de modul de formare și de caracteristicile morfotipologice:
- vetrele istorice ale localităților;
 - extinderi ale localităților, împărțite în mai multe etape de dezvoltare.
- (3) Zonele și subzonele istorice de referință identificate la nivelul intravilanului U.A.T. Târgu Bujor sunt următoarele:

ZIR I.1: _ vetrele istorice ale localităților, existente la sfârșitul secolului al XIX-lea,

cu trei subzone care se deosebesc în privința caracteristicilor morfo-tipologice

și a evoluției recente:

- **SIR I.1.1:** subzona cu țesut organic difuz;

- **SIR I.1.2:** subzona corespunzătoare fostului centru negustoresc,

sistematizat în a doua jumătate a sec. XX;

- SIR I.1.3:

ZIR I.2: _ zone constituite pe parcursul secolului XX, cu două subzone

care se deosebesc în privința structurii morfo-tipologice:

- SIR I.2.1: subzonă cu țesut organic;

- SIR I.2.2: subzonă cu elemente cu formă ordonată.

- ZIR I.3: zone constituite în special în a doua jumătate a secolului XX,

cu destinație preponderent agro-industrială.

- (4) Reglementările urbanistice specifice acestor zone se vor aplica cu caracter suplimentar față de reglementările generale ale zonei funcționale în care acestea se încadrează.
- (5) În zonele istorice de referință este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (6) Se recomandă păstrarea parcellarului existent. Nu se recomandă operațiuni cadastrale.
- (7) Sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei.
- (8) Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex.: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie PVC etc.).
- (9) Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din PVC.
- (10) Intervențiile asupra clădirilor existente SIR I.1.1 vor respecta obligatoriu recomandările cuprinse în Ghidul pentru încadrarea în specificul local.
- (11) În SIR I.1.1 clădirile noi vor avea retrageri de minim 5.00 m de la aliniament. Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile, raportul cu aliniamentul, respectiv cu limitele parcelei, raportat la vecinătățile imediate).
- (12) La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește: fronturi discontinue; clădiri izolate.
- (13) Zonificarea terenului din afara satelor a avut ca punct de pornire unitățile majore de peisaj, respectiv elementele dominante de cadru natural și utilizarea terenurilor. Zonele istorice de referință au rezultat din suprapunerea acestora cu reperele topografice istorice. Extravilanul are trei categorii majore de peisaj: peisaj agricol, acoperit în mare parte de terenuri de cultură, peisaj viticol și peisaj forestier. În privința elementului natural unul dintre factorii determinanți este râul Chineja, afluent al Prutului, care curge printr-o vale cu maluri abrupte.

(14) În teritoriul administrativ se întâlnesc patru categorii zone distincte:

ZIR II.1: _ peisajul de luncă, determinat de albiile celor două cursuri de apă principale, râurile Chineja și Bujor

ZIR II.2: _ peisajul viticol, cu două subzone:

- SIR II.2.1: viile de la Bujor;
- SIR II.2.2: viile de la Umbrărești

ZIR II.3: _ peisajul agricol și pastoral cu patru subzone:

- SIR II.3.1: culturile și pășunile de pe văile Mieloaiei și Roșiei agricol
- SIR II.3.2: culturile și pășunile de pe dealul Gerului
- SIR II.3.3: culturile și pășunile de pe dealul Bujorului
- SIR II.3.4: culturile și pășunile de pe dealul Cucuieților

ZIR II.4: _ peisaj forestier. Pădurile de la Moscu și Golășei

Art.2.2.11. Lucrări 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.

2.3. Reguli de bază de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.2.3.1. Amplasarea locuințelor conform Ordinului 119/2014

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.2.3.2. 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.2.3.3. 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) 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.
- (3) 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.
- (4) 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;
 - de min. 20m pentru drumurile comunale.
- (5) 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;
- (6) 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, țigeli sau alte instalații sau construcții de acest gen.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) 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.
- (9) Prin excepție de la prevederile alin. (3), 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.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (11) 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 pentru nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Art.2.3.4. Amplasarea față de aliniament

- (1) În traversarea localităților urbane și rurale (Orașul Târgu Bujor și satele Moscu și Umbrărești), 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 Cap 2.3. _Art.17_ 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.

Art.2.3.5. 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 Orașului Târgu Bujor, retragerile față de limitele laterale vor respecta reglementările definite pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU.

2.4. Reguli de bază cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.2.4.1. Accesuri carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există 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.2.4.2. 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.2.4.3. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform anexei nr. 5 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 de bază cu privire la echiparea edilitară

Art.2.5.1. 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.2.5.2. 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 bransare 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, țigței 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, țigței 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, țigței 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 orașului Târgu Bujor.

Art.2.5.3. 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 U.A.T.-ului, 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 de bază cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor**Art.2.6.1. 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. **ZC** – Zonă centrală -250 mp
 - b. **ZCP** – Zonă construită protejată -250 / 500 mp
 - c. **L** – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare -250 mp
 - d. **CS** – Zonă comerț și servicii – 500 mp
 - e. **IS** – Zonă instituții publice – 500 mp
 - f. **CS** – Zonă comerț și servicii – 500 mp
 - g. **AZ** – Unități agro-zootehnice -2000 mp
 - h. **ID** – Zonă unități industriale și de depozitare -2000 mp
 - i. **Fară precizări pentru zonele V, VPPF,VI, DS, CG, GE, T**
- (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 bransare 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.2.6.2. 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.2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Materialele, cromatică și texturile permise pentru noile construcții sau pentru reabilitarea celor vechi se vor încadra în gamele următoarelor coduri de culoare:

a. Culori :



- (5) Fac excepție elementele pentru firme, afișaj și mobilier urban, situație în care coerența cromatică se va asigura pe baza unor studii de imagine suplimentare.
- (6) Materiale permise pentru acoperiș:
- Tablă fâltuită - RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;
 - Țiglă metalică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005, 5003;
 - Țiglă ceramică – RAL 7016, RAL 8019, RAL 3005;

2.7. Reguli de bază cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art.2.7.1. 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 spații plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.

Art.2.7.2. Împrejurimi

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
- a. împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b. împrejurimi 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 împrejuririlor 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.2.7.3. ROSCI0315_Lunca Chineja

ZRS01 - Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)

- (1) Pentru terenurile agricole din intravilan incluse în aria naturală protejată încadrată ca ZRS ROSCI0315_Lunca Chineja (care la data aprobării prezentului regulament, nu dispune de un plan de management), se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (2) Pe teritoriul UAT Târgu Bujor regăsește situl de importanță comunitară ROSCI0315 Lunca Chineja, iar în vecinătatea orașului se regăsește aria de conservare specială ROSAC0139 Pădurea Breana Roșcani.
- (3) Aria naturală protejată ROSCI0315 Lunca Chineja a fost desemnată prin OM nr. 2387 din 29 septembrie 2011. Aria naturală protejată nu are plan de management. Situl se suprapune parțial cu ROSPA0070 Lunca Prutului - Vlădești - Frumușița.
- (4) Suprafața sa totală conform formularului standard este 923.90 ha, fiind prezente următoarele clase de habitate: mlaștini-turbării 276,60 ha; pășuni 154,389 ha; terenuri arabile 153,28 ha; păduri de foioase 86,94 ha; vii și livezi 18,20 ha; alte terenuri artificiale, localități, mine 208,99 ha; păduri în tranziție 26,52 ha.
- (5) Zona de reglementare suplimentară ZRS ROSCI0315_Lunca Chineja - Arie naturală de interes comunitar(Natura 2000) este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., cu hașură și linie de contur indigo.
- (6) Se vor respecta prescripțiile aferente menționate la Cap.2.1.-Art.6_Reguli de bază cu privire la zone naturale protejate și zone cu valoare peisageră.
- (7) Întrucât această arie naturală protejată încadrată ca ZRS ROSCI0315_Lunca Chineja, la data aprobării prezentului regulament, nu dispune de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.

Art.2.7.4. Zonă de protecție peisaj**ZRS05 - Vp_Zone cu valoare peisageră**

(1) Descriere (conform Studiului istoric de fundamentare):

În orașul Târgu Bujor există zone cu potențial din punctul de vedere al valorii peisagistice, cea mai importantă dintre acestea fiind amplasate în lungul malurilor Chinejei și ale pârâului Târgu Bujor.

În interiorul localităților, zona care oferă cele mai interesante perspective corespunde perimetrului situat între cele două râuri, numit în trecut Piscul Golășei. Zona are forma unei peninsule alungite, care avansează în lunca joasă a râurilor. Fiind înconjurată de spații neconstruite, acoperite cu vegetație joasă, este vizibilă de la mare distanță. În momentul de față, punctul cu cea mai favorabilă perspectivă asupra Piscului Golășei este drumul județean DJ242B (din dreptul podului dinspre vest). De asemenea, de pe cele două poduri amplasate pe DJ242B se poate vedea în lungul râurilor.

La nord de această zonă, în lungul străzii 1 Mai (la vest de stradă) este un spațiu cu deschidere la malul râului, cu valoare peisageră.

În marginea de sud-vest a satului Umbrărești, din zona înaltă este un punct de belvedere către vîi și satul din vale.

Un alt punct cu panoramă se situează în partea de nord a orașului Târgu Bujor, în proximitatea stadionului. De aici se vede partea de nord a orașului Târgu Bujor și dealurile care delimitează spre est teritoriul administrativ.

Spații cu valoare peisageră sunt în partea de nord a teritoriului, în afara orașului Târgu Bujor sau a satului Moscu. Drumurile de acces în cele două localități oferă o succesiune de perspective spre peisajul colinar.

Informații referitoare la perspectivele favorabile din teritoriu și la localizarea punctelor de belvedere sunt cuprinse în planșele V.1 și V.2, din Studiul istoric de fundamentare.

(2) În cadrul Studiului istoric de fundamentare au fost delimitate ca având valoare peisageră deosebită două astfel de zone:

a. SZCP-PCI 02_2 – în jurul Piscului Golășei

Zona cu valoare peisageră corespunde luncii formate de cele două râuri care traversează localitatea, Chineja și Bujor. Dată fiind conformarea elementelor naturale (traseul celor două alpii, cota mai coborâtă a terenului, tipul de vegetație), din această zonă există o percepție favorabilă asupra subzonei SZCP-PCI 02_1 care prezintă forma unui promontoriu care avansează în lunca joasă. De pe podul care traversează râul Bujor există o vedere panoramică spre biserica Adormirea Maicii Domnului și vechea școală.

b. SZCP-PCI 04_2 – în satul Umbrărești

Zona cu valoare peisageră corespunde luncii adiacente subzonei SZCP-PCI 04_1

- (3) În cadrul prezentului regulament acestea sunt definite ca Zone de reglementare suplimentară ZRS Vp_Zone cu valoare peisageră și sunt marcate cu hașură și linie de contur verde deschis.
- (4) Caracteristici -- ZRS Vp nu are construcții și se întinde în zona de luncă cuprinsă în ZIR II.1. , conform Studiului istoric de fundamentare. Zonele istorice de referință sunt identificate în Planșele III.1 și III.2 și analizate în fișa inclusă în anexele studiului istoric.
- (5) Recomandări -- Regulile de intervenție în ZRS Vp se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonelor și subzonelor istorice de Referință aferente (vezi fișele ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).
- (6) Recomandări pentru intervenții în ZRS Vp -- Ca regulă generală, în ZRS Vp se vor urmări principiile enunțate mai jos:
 - a. Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice, respectiv a zonelor naturale, cu valoare peisageră, prin lucrări specifice de asanare și amenajare.
 - b. Este obligatorie punerea în valoare a elementelor naturale și de peisaj prin lucrări specifice de asanare și amenajare.
 - c. În zonă se vor permite lucrări de construcție exclusiv în scopul asanării și amenajării zonei.
 - d. Se vor proteja conurile de perspectivă spre obiectivele cu valoare culturală, identificate prin studiul.
- (7) Zonele cu valoare peisageră incluse în ZRS Vp - Zona cu valoare peisageră, conform prezentului regulament, vor respecta prevederile detaliate în Studiul istoric de fundamentare aferent P.U.G.- U.A.T. Târgu Bujor pentru Zona istorică de referință ZIR II.1. _ Peisajul de luncă, determinat de albiile celor două cursuri de apă principale, râurile Chineja și Bujor.

Art.2.7.5. Siluetă specifică

ZRS05 - ZRS Ss- Zona de protecție siluetă specifică

- (1) Zona de reglementare suplimentară ZRS Ss - Zona protecție siluetă specifică (zona Piscul Golășei) va respecta prevederile detaliate în Studiul istoric de fundamentare aferent P.U.G.- U.A.T. Târgu Bujor pentru Zona istorică de referință ZIR I.1. _ Zonă istorică de referință suprapunând vetrele istorice ale satelor, constituite până la sfârșitul secolului al XIX-lea.

Art.2.7.6. Zona de protecție a siturilor arheologice

ZRS05 - ZRS Sa- Zona de protecție a siturilor arheologice

- (1) Pe raza teritoriului administrativ al orașului Târgu Bujor nu se găsesc elemente incluse în Lista Monumentelor Istorice (LMI 2015) - Județul Galați.
- (2) Studiul arheologic evidențiază mai multe situri arheologice pe teritoriul UAT Târgu Bujor, dintre care unul înscris în Repertoriul Arheologic Național. Conform studiului arheologic, la limita UAT a fost identificat un sit arheologic, pe teritoriul Comunei Fârțânești, a cărui zona de protecție se suprapune peste teritoriul UAT Târgu Bujor.

Nr. crt.	COD RAN	Denumire	Categorie	Tip	Județ	Localitate	Componente sit	Cronologie
1.		Dealul lui Fulger	arheologie	Necropolă	Galați	Sat Moscu	Necropolă	Evul Mediu Timpuriu
2.	75481.01	Așezarea paleolitică de la Târgu Bujor - Râpa Detunata - Moscu	locuire	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	așezare	Paleolitic - Eneolitic
3.	76273.01	La sud de satul Umbrărești	arheologie	Așezare/ Necropolă	Galați	Comuna Fârțânești	Așezare, Necropolă	Sec. IV p.Chr.
4.	75506.01	Umbrărești-Călugărița/Valea Chiștelei	arheologie	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	Așezare	Eneolitic
5.	75481.02	Târgu Bujor - Movila 1	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
6.	75481.03	Târgu Bujor - Movila 2	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
7.	75490.02	Târgu Bujor - Movila 3	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
8.	75490.03	Târgu Bujor - Movila 4	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
9.	75490.04	Moscu - Movila 5	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
10.	75490.05	Moscu - Movila 6/Movila Cuza	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
11.	75481.04	Târgu Bujor - Movila 7	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
12.	75481.05	Târgu Bujor - Movila 8	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
13.	75481.06	Târgu Bujor - Movila 9 /Movila Miloaiei	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
14.	75481.07	Târgu Bujor - Movila 10	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
15.	75481.08	Târgu Bujor - Movila 11	arheologie	Movilă	Galați	Oraș Târgu Bujor	Tumul	Necunoscut
16.	75506.02	Umbrărești-Movila 12	așezare	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
17.	75506.03	Umbrărești-Movila 13	arheologie	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
18.	75506.04	Umbrărești-Movila 14	arheologie	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut
19.	75506.05	Umbrărești-Movila 15	arheologie	Așezare	Galați	Oraș Târgu Bujor	Movilă	Necunoscut

(3) Prevederi pentru suprafețele/perimetrele delimitate ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau extravilanul localităților

a. Funcțiuni admise:

- a) cultivarea terenurilor agricole care nu depășește adâncimea de săpare a solului de 25-30 cm și nu implică utilizarea de utilaje grele;
- b) pășunatul;
- c) realizarea de amenajări pentru semnalizarea și punerea în valoare a monumentului;
- d) efectuarea cercetărilor arheologice.

- b. Funcțiuni interzise:
 - a) arături cu adâncimi mai mari de 30 cm;
 - b) orice tip de activitate care implică realizarea de construcții (clădiri, anexe, instalații, rețele etc.) înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică.
 - c. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în lipsa certificatului de descărcare de sarcină arheologică, constituie distrugere a monumentelor istorice și se sancționează conform prevederilor legii penale.
 - d. Desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care au statut de monument istoric se sancționează potrivit legislației penale în vigoare.
 - e. Interdicție temporară de construire - Se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea cercetării arheologice preventive și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică pentru terenul aferent investiției propuse. Cercetarea arheologică și eliberarea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se realizează în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
 - f. Condiționări pentru autorizare:
 - a) obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați (inclusiv certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
 - b) efectuarea prealabilă a cercetării arheologice preventive.
- (4) Prevederi pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau extravilanul localităților
- a. Funcțiuni admise:

Toate funcțiunile permise prin reglementările urbanistice aplicabile.
 - b. Funcțiuni interzise:

Toate funcțiunile interzise prin reglementările urbanistice aplicabile.
 - c. Condiționări pentru autorizare:
 - a) obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Galați;
 - b) toate lucrările care implică afectarea solului vor fi executate sub supraveghere arheologică, în conformitate cu prevederile legale;
 - c) în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, sunt identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi sistate pe durata necesară intervenției instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea acestora;
 - d) în situația descoperirii unor vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică pentru suprafața de teren aferentă investiției. Lucrările vor fi suspendate în zona respectivă până la finalizarea cercetării arheologice preventive exhaustive realizate de instituția de specialitate.
 - f) În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu pot fi prelevate sau strămutate, beneficiarul are obligația de a modifica sau completa proiectul, astfel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse.
 - d. Neanunțarea descoperirilor arheologice apărute în timpul lucrărilor de construire ori de desființare constituie infracțiune și se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.
 - e. De asemenea, potrivit prevederilor Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și a Normelor metodologice

de aplicare a titlului I din aceeași lege, se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Galați pentru terenurile situate în zone cu potențial arheologic.

Art.2.7.7. Zonă cu risc de alunecări de teren și riscuri geotehnice

ZRS06 - ZRS_Rag_Zonă cu risc de alunecări de teren și riscuri geotehnice

- (1) Conform Legii 575 din 2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național –Secțiunea a V –a Zone de risc natural, localitatea nu este încadrată ca zonă de risc la alunecări de teren.
- (2) Cu toate acestea, în cadrul U.A.T. Targu Bujor au fost localizate suprafețe de teren cu Risc de instabilitate, și anume:
 - a. zonele cu panta mare și eroziune torențială;
 - b. eroziunile de mal ale pârâului Chineja și mai ales cele care se manifesta pe afluenții acestuia. Datorită pantei mici a terenului și a substratului litologic se manifesta eroziunea laterala și se intensifica fenomenul de meandrare.
- (3) Zona de reglementare suplimentară ZRS_Rag reprezintă zona cu risc de alunecări de teren și riscuri geotehnice, în care sunt încadrate suprafețele menționate. Zona este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., prin hașură și linie de contur maro. Delimitarea ZRS Rag s-a făcut conform Studiului fundamentare “Conditii geotehnice și hidrogeologice”.
- (4) Autorizarea lucrărilor de construire în ZRS Rag este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor negative sau a executării unor amenajări speciale specifice, pentru care se va solicita întocmirea unui Studiu Geotehnic, precum și obținerea avizului I.S.U. – M.A.I.

Art.2.7.8. Zonă cu risc de inundații

ZRS09 - ZRS Ri_Zonă cu risc la inundații

- (1) Conform Legii 575 din 2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național –Secțiunea a V –a Zone de risc natural localitatea nu este încadrată ca zona de risc la inundații. Cu toate acestea, în zona orașului Târgu Bujor se produc viituri, care sunt generate în principal de precipitații torențiale sau, mai rar, de topirea zăpezilor sau de combinația celor două fenomene. Cele mai mari scurgeri au loc în perioada mai–noiembrie sau primăvara, iar orașul a fost afectat de inundații semnificative în anii 2005, 2010, 2013, 2023 și 2024, pe fondul unor precipitații extreme.
- (2) Zona de reglementare suplimentară ZRS Ri reprezintă zona cu risc la inundații care se desfășoară de-a lungul râului Chineja. Zona este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., prin hașură cu motiv undă neagră cu linie de contur albastră. Delimitarea ZRS Ri s-a făcut conform Studiului fundamentare “Conditii geotehnice și hidrogeologice”.
- (3) Autorizarea lucrărilor de construire în ZRS Ri este interzisă, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor inundațiilor sau a executării unor amenajări speciale specifice, avizate de Administrația Națională Apele Române.

- (4) În ZRS Ri și vecinătăți se mențin reglementările prevăzute în proiectul RO-FLOODS – Hărți de Hazard și de Risc la Inundații (HHRI) - Ciclul 2 aferent Directivei UE_Inundații (Cod SIPOCA 734 Cod MySmis 2014 130033), unde U.A.T. Targu Bujor este încadrat în APSFR_Zone cu Risc Potențial Semnificativ la Inundații cu codul 11-A046F: r. Chineja – aval confluenta Slivna, respectiv:
- In localitatea Moscu sunt afectate terenuri cultivate aflate in albia majora a raului si sectoare din DJ 242B;
 - In orasul Targu Bujor sunt afectate proprietati – constructii si terenuri cultivate si strazi: str. Recoltei, str. Muzicii, str. Scolii, str. General Eremia Grigorescu, sectoare din DJ 242B;
 - In loc. Umbraresti sunt afectate cateva proprietati aflate in apropierea albiei majore, drumuri din intravilan si sectoare din DJ 242;
 - Posibile obstructionari ale curgerii: pod / podet intravilan loc. Moscu, pod DJ 242 oras Targu Bujor, podet metalic CF in zona de nord a Garii Tg Bujor.
- (5) Setul de măsuri aplicabile la nivel de A.B.A. include acele măsuri, îndeosebi de planificare, supraveghere și optimizare a gestionării riscului la inundații, cu impact asupra întregului spațiu hidrografic.

Conform Planului de Management al Riscului la Inundații A.B.A. Prut-Barlad, Ciclul II de Implementare a Directivei Inundații 2007/60/CE, lucrările specifice pentru apele de suprafață de pe teritoriul orașului Târgu Bujor, în vederea diminuării efectelor inundațiilor, constau în:

Râul Chineja - aval confluență Slivna

I) Mărirea capacității de tranzitare a albiei prin redimensionarea podurilor

Redimensionarea podurilor care obstrucționează curgerea: pod/podeț în loc. Moscu și poduri rutiere pe DJ 242 în Târgu Bujor.

II) Lucrări de îndiguire (în zona localităților) sau Construirea unei a doua linii de apărare. Supraînălțare drumuri în intravilanul localităților riverane pe o lungime totală de cca. 7.52 km.

III) Îmbunătățirea / Reabilitarea sistemelor de canalizare, sistemelor de desecare și drenaj, stații pompare (incl. îmbunătățirea drenajului infrastructurilor liniare: drumuri, căi ferate, după caz). Îmbunătățirea / Reabilitarea sistemelor de canalizare, sistemelor de desecare și drenaj, stații pompare.

Art.2.7.9. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."-S.A.

ZRS13 - ZRS_Ccf_ Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare

- (1) Zona de reglementare suplimentară ZRS_Ccf reprezintă zona de siguranță și zona de protecție a căilor de comunicații - circulații feroviare (Cod ZRS13), în care sunt încadrate suprafețele menționate. Zona este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., prin hașură și linie de contur mov închis.
- (2) Se vor respecta prevederile O.G. nr.12/ 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, publicat în M.Of. nr. 834/ 09.09.2004.

- (3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de tren, în limita a 20,0 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate.
- (4) În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, ESTE INTERZISĂ amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică.
- (5) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- (6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări conform prevederilor legale, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare:
 - a. Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b. Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c. Instalațiile fixe pentru tracțiune electrică;
 - d. Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (7) Pentru construcțiile ce se vor executa în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (definită de art. 20 / HG nr. 581 / 1996 _ republicată în M.O. nr. 586 din 27.11.2002 _ și respectiv art. 29 din OUG nr. 12 / 1998), se va obține avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate Galați și, după caz, avizul C.N. CF "CFR" S.A. (conform Dispoziției nr. 253 / 19.10.2022 a Directorului General și a O.M.T.I.C. nr. 2031 / 2020), precum și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației.
- (8) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."-S.A. și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației., și anume:
 - a. Căi ferate industriale;
 - b. Lucrări hidrotehnice;
 - c. Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d. Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
 - e. În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - f. Amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - g. Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - h. Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

- (9) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R."- S.A.
- (10) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."- S.A. și cu autorizația Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației.
- (11) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) 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;
- d) 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
- (12) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."- S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."- S.A. și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației.

Art.2.7.10. Amplasarea în raport cu liniile electrice

ZRS25 - ZRS_Ee_ Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

- (1) Zona de reglementare suplimentară ZRS_Ee reprezintă zona de protecție a liniilor de transport și alimentare cu energie electrică (Cod ZRS25), în care sunt încadrate suprafețele menționate. Zona este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., prin hașură și linie de contur galbene.
- (2) 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.
- (3) 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.

- (4) 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.

Art.2.7.11. Amplasarea în raport cu conductele de gaze naturale

ZRS27 - ZRS_Gn_ Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale

- (1) Zona de reglementare suplimentară ZRS_Gn reprezintă zona de protecție a conductelor de transport și alimentare cu gaze naturale (Cod ZRS27), în care sunt încadrate suprafețele menționate. Zona este delimitată grafic în planșa „3_6_Reglementări urbanistice propuse și U.T.R.”, aferentă prezentei documentații P.U.G., prin hașură și linie de contur portocalii.
- (2) Se vor respecta “Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” actualizate, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013. Se vor respecta distanțele minime pe orizontală – menționate în Anexa 10 - între axa conductelor de transport gaze naturale și viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/realizate.
- (3) Distanțele de siguranță față de orice obiectiv învecinat necuprins în tabelul menționat (Anexa 10) se vor stabili prin proiect cu acordul părților interesate și avizarea de către operatorul conductei.
- (4) Zona de siguranță a obiectivelor, instalațiilor, construcțiilor și utilităților aparținând Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului este delimitată de distanța de siguranță a conductei sau fasciculului de conducte, pe ambele părți, de-a lungul acestuia.
- (5) Distanța cea mai mare de siguranță pentru conductele de țiței și condensat este de 250 m de o parte și de alta a axului conductei sau de câte 250 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun. Distanța cea mai mare de siguranță pentru conductele de etan și gazolină este de 500 m de o parte și de alta a axului conductei sau de câte 500 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.
- (6) Zona de siguranță a conductelor va fi supravegheată de operatorul de camp al titularului de acord petrolier.
- (7) Pentru orice obiectiv social, industrial sau militar ce va fi amplasat în zona de siguranță trebuie obținut avizul titularului de acord petrolier. Acesta are obligativitatea verificării și înregistrării distanțelor minime de siguranță stabilite în conformitate cu distanțele minime de siguranță dintre instalațiile tehnologice componente ale sistemului de transport al hidrocarburilor lichide și gazoase și diferite obiective industriale, administrative și sociale învecinate acestuia. Când apar neconcordanțe se va refuza avizul sau va fi solicitat proiectantul pentru găsirea unor măsuri suplimentare de protecție, care vor necesita aprobarea Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.
- (8) Zona de siguranță a unei conducte va fi înscrisă în mod obligatoriu pe placutele indicatoare care marchează traseul conductei și care se vor monta în același timp cu conducta.

- (9) Zona de protecție a unei conducte de distribuție a gazelor naturale, a unui racord sau a unei instalații de utilizare a gazelor naturale ce funcționează în regim de medie, redusă și joasă presiune se întinde la suprafața solului, de ambele părți ale conductei/racordului/ instalației de utilizare, se măsoară în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductei/racordului/instalației de utilizare și este de 0,5 m.
- (10) În vederea asigurării funcționării normale a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor, a posturilor de reglare-măsurare/posturilor de măsurare, a stațiilor de reglare-măsurare/stațiilor de reglare, precum și a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale și evitării punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții.
- (11) Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.
- (12) Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizează ulterior conductelor de distribuție/racordurilor/ instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se montează la cel puțin distanța minimă admisă, conform tabelului cu distanțele de siguranță între conductele (conducele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații.

2.9. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Art.2.8.1. Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu conform art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local.
- (2) Prezentul regulament anulează și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al U.A.T.-ului, aflat în vigoare până la avizarea și aprobarea prezentului PUG și RLU.

Art.2.8.2. Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu decât cu preluarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Prelungirea acestora se va face cu actualizarea prevederilor cuprinse în prezentul RLU.



CAPITOL 3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități

- (1) Intravilanul U.A.T. Târgu Bujor cuprinde următoarele localități: Orașului Târgu Bujor și satele Umbrărești și Moscu, la care se un trup izolat de intravilan.
- (2) Suprafața teritoriului administrativ este de 2439,74 ha, din care teritoriul intravilan propus este de 914,91 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

UTILIZĂRI ADMISE

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTILIZĂRI INTERZISE

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

ECHIPARE EDILITARĂ

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ÎMPREJMUIRI

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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. ZC_ Zonă centrală | Cod ZF: ZF 07 |
| b. ZCP_ Zonă construită protejată | Cod ZF: ZF 18 |
| c. L_ Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (L1,L2) | Cod ZF: ZF 11 |
| d. IS_ Zonă instituții publice și servicii | Cod ZF: ZF 09 |
| e. CS_ Zonă comerț și servicii | Cod ZF: ZF 10 |
| f. AZ_ Zonă unități agro-zootehnice | Cod ZF: ZF 04 |
| g. ID_ Zonă unități industriale și de depozitare | Cod ZF: ZF 12 |
| h. V_ Zona spațiilor verzi, sport și agrement (V1,V2) | Cod ZF: ZF 14 |
| i. VPPF_ Zona spațiilor verzi de protecție și perdele forestiere | Cod ZF: ZF 18 |
| j. VPI_ Zona păduri intravilan | Cod ZF: ZF 02 |
| k. DS_ Zonă cu destinație specială | Cod ZF: ZF 15 |
| l. GC_ Zonă gospodărie comunală – cimitire | Cod ZF: ZF 13 |
| m. GE_ Zonă gospodărie comunală - echipamente tehnico-edilitare | Cod ZF: ZF 05 |
| n. T_ Zonă căi de comunicații și transporturi (T1, T2) | Cod ZF: ZF 06 |
| o. A_ Zonă terenuri agricole în intravilan | Cod ZF: ZF 03 |

(2) În extravilan au fost stabilite prevederi privind modul de ocupare a terenurilor pentru următoarele zone funcționale:

- | | |
|---|---------------|
| a. Zona terenurilor agricole | Cod ZF: ZF 03 |
| b. Zona terenurilor forestiere | Cod ZF: ZF 02 |
| c. Zona terenurilor aflate permanent sub ape | Cod ZF: ZF 01 |
| d. Zona terenurilor ocupate de căi de comunicație | Cod ZF: ZF 06 |
| e. Zona terenurilor neproductive | Cod ZF: ZF 17 |

3.3. Bilanț teritorial

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ	CATEGORII DE FOLOSINȚĂ – TERITORIAL ADMINISTRATIV – PROPUS										
	AGRICOL				NEAGRICOL						TOTAL
	ARABIL	PĂȘUNI FÂNEȚE	VII	LIVEZI	PĂDURI	APE	DRUMURI	CURȚI CONSTR.	CĂI FERATE	NEPROD.	
EXTRAVILAN	4084.82	1329.76	865.30	51.63	599.83	54.24	149.62	27.48	5.76	27.01	7195.44
INTRAVILAN	210.85	97.75	97.23	19.47	98.10	45.98	71.60	252.27	20.06	17.04	930.35
TOTAL	4295.67	1427.51	962.53	71.09	697.93	100.22	221.22	279.75	25.83	44.05	8125.79
% DIN TOTAL	52.86%	17.57%	11.85%	0.87%	8.59%	1.23%	2.72%	3.44%	0.32%	0.54%	100.00%

Tabel. Categoriile de folosință-teritorial administrativ-propus

BILANȚ INTRAVILAN-PROPUS, TARGU BUJOR							
ZONE FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚA (ha)					PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
		Localitate principală	SATE APARTINĂTOARE		TRUPURI	TOTAL	
		TÂRGU BUJOR	UMBRĂREȘTI	MOSCU	TRUP 1		
ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	38.83	18.48	11.81	0.00	69.12	7.43%	
TERENURI AGRICOLE	19.69	16.60	0.08	0.00	36.37	3.91%	
UNITĂȚI AGROZOOtehNICE	21.14	2.44	11.49	0.00	35.06	3.77%	
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	0.01	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00%	
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	43.93	23.42	26.02	1.18	94.54	10.16%	
CAI DE COMUNICAȚIE FEROVIARĂ	5.30	6.96	7.80	0.00	20.06	2.16%	
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	8.78	0.28	0.90	0.00	9.96	1.07%	
ZONĂ CENTRALĂ	5.05	0.00	0.00	0.00	5.05	0.54%	
ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	31.80	0.23	14.03	0.00	46.07	4.95%	
ZONĂ LOCUINȚI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	137.37	83.29	143.41	0.00	364.07	39.13%	
ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE	2.29	0.94	0.55	0.00	3.78	0.41%	
ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	20.39	2.98	31.39	0.00	54.76	5.89%	
ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.07	0.00	0.00	0.00	0.07	0.01%	
ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	0.53	0.05	0.88	0.00	1.47	0.16%	
ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	8.02	0.74	0.57	11.78	21.10	2.27%	
ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	14.85	0.24	0.54	0.00	15.63	1.68%	
ZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE ȘI PERDELE FORESTIERE	34.21	11.78	19.61	0.00	65.60	7.05%	
FOND FORESTIER	47.11	34.04	6.49	0.00	87.64	9.42%	
TOTAL INTRAVILAN PROPUS	439.36	202.48	275.56	12.95	930.35	100.00%	

Tabel. Bilanț teritorial intravilan-propus Târgul Bujor



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

4.1. UTR ZC _ Zonă centrală

Cod ZF: ZF07

Descrierea zonei

Zona centrală a localității este concepută ca un pol de concentrare a funcțiilor urbane cu caracter reprezentativ, în care se încurajează diversitatea utilizărilor și o intensitate ridicată a activităților. Această zonă are rolul de a susține dinamica economică, socială și culturală a localității, fiind un spațiu în care coexistența între locuire, servicii, comerț și funcțiuni publice contribuie la formarea unei imagini coerente și atractive a orașului. Regimul urbanistic specific zonei centrale urmărește să asigure un echilibru între dezvoltarea funcțională și calitatea spațiului construit, promovând mixitatea, accesibilitatea și atractivitatea urbană.

ZC – Zonă centrală, Rh max. P+2E+M (sau P+2E-3E retras), 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, licee, dispensarele medicale / spital, instituții, biserici și alte construcții de cult.

Caracteristici specifice:

ZC_ zonă de dimensiuni reduse, amplasată în partea centrală a orașului Târgu Bujor.

Include teritoriul unde se desfășura vechea zonă negustorească a Târgului Bujor, unde clădirile cu funcțiune mixtă (prăvălii la stradă și locuințe) au fost demolate, iar zona a fost sistematizată în anii '70-'80 ai secolului XX.

_ Țesutul dominant actual este planificat, cu structură ortogonală, cu străzi drepte, cu profil transversal constant, dispuse pe direcții perpendiculare, cu parcele rectangulare, de dimensiuni variabile (de la cca 300 mp – 600 mp dominant, la 2800 mp). Partea periferică a zonei centrale se îmbină acest țesut ortogonal cu cel de factură mixtă, specific secolului XX.

_ Zona concentrează atât instituții și servicii ale administrației publice, cât și locuințe colective și individuale, funcțiuni complementare locuirii

_ Fondul construit este caracterizat prin front continuu, clădiri aliniate la stradă.

Clădirile au formă rectangulară și sunt dispuse pe limita de proprietate.

Construcțiile centrale au gabarit mare (suprafețe cuprinse între 250-1500 mp).

Acoperișul este rezolvat în patru ape sau în sistem terasă.

_ Regimul de înălțime dominant este P+4 (la est de strada General Eremia Grigorescu); în capătul sudic al tronsonului de pe frontul răsăritean al străzii General Eremia Grigorescu se află un accent cu înălțimea P+5. Există și construcții P+2 și câteva P+1.

RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII:

- (1) **ZC** _ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente în partea periferică.
- (2) **ZC** _ Se recomandă păstrarea parcelarului existent.
- (3) **ZC** _ **Sunt recomandate măsuri care să conducă la ameliorarea calității urbanistice și arhitecturale a zonei și creșterea confortului de locuire.**

- (4) **ZC** _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (5) **ZC** _ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (6) **ZC** _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (7) **ZC** _ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (8) **ZC** _ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (9) **ZC** _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.

- (10) **ZC** _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatică) și, dacă este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (11) **ZC** _ Se recomandă păstrarea gabaritelor imediat învecinate.
- (12) **ZC** _ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (13) **ZC** _ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).

- (14) **ZC** _ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape sau terasă). Este obligatoriu ca pantele să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.
- (15) **ZC** _ Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale; se recomandă utilizarea țiglei ceramice sau a tablei fâlțuite. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale (ex.: țigla metalică).

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) **ZC _ 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.

- (2) **ZC _ 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*);

- (3) **ZC _ 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*);

- (4) **ZC _ 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*);

- (5) **ZC _ Servicii culturale, de divertisment și de recreere**
(*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*)
 - a. **Construcții de divertisment:** cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (*3_4_2_EntertainmentServices*);

- b. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas).

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ZC _** Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) **ZC _** Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) **ZC _** Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) **ZC _** Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) **ZC _** 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) **ZC _** Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) **ZC _** Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) **ZC _** Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) **ZC _** Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **250 mp** și deschiderea de minim **10,0 m**.
- (2) **ZC _** În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0 m**.
- (3) **ZC _** 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) **ZC _** 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) **ZC_** 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:
- Au o suprafață de minimum **500 mp**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim **1/3**.
 - Deschiderea spre stradă să fie de min. **15 ml**.
- (6) **ZC_** Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **ZC_** Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de stradă ale vecinătăților imediate.
- (2) **ZC_** 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 **12,0 m** față de axul drumului.
- (3) **ZC_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **ZC_** 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.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **ZC_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.
- (2) **ZC_** Construcțiile noi și extinderile construcțiilor existente 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 $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) **ZC_** Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **5,0 m** pentru construcțiile principale.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **ZC _** 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) **ZC _** Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.

Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) **ZC _** Se aplică prevederile Cap. 2.2.2._Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) **ZC _** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZC _** Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) **ZC _** 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) **ZC _** În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
 - a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă cu ampriza de min. 8 m (carosabil de min 5,0 m lățime, spațiu verde de aliniament/rigolă cel puțin pe o parte, cu lățimea de 1 m și trotuar cel puțin pe o parte cu lățimea de 1,0 m.
 - b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va avea ampriza de minim 11 m și va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățimea de min 6,0 m, rigolă sau spațiu verde pe ambele părți, cu lățimea de min. 0,5 m fiecare și trotuare pe ambele părți, cu lățimea de min 1,2 m fiecare.

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **ZC _** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZC _** 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) ZC _ Rh max = P+2E+M (sau P+2E-3E retras),
H max. 16,0 m
H max. atic = 13,0 m
- (2) ZC _ 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.
- (3) ZC _ Pentru construcțiile ce au altă funcțiune decât locuirea se poate accepta o înălțime de până la **16,0 m** la atic / sau în planul fațadei principale, cu condiția aprobării, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) ZC _ Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (2) ZC _ Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (3) ZC _ Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) ZC _ Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) ZC _ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) ZC _ Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) ZC _ Se interzice desființare sau reducerea suprafețelor de spațiu verde;
- (4) ZC _ Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, utilizate strict pentru valorificarea imaginii peisagistice specifice.
- (5) ZC _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%** pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.
- (6) ZC _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%** pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.

Art.15. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ZC _** Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50 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) **ZC _** Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **ZC _** 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 1,80 m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

ZC _ POT maxim = 45% pentru imobile cu suprafața mai mică de 1000,1 mp

ZC _ POT maxim = 30% pentru imobile cu suprafața mai mare de 1000 mp

- (1) **ZC _** În cazul parcelelor deja construite se poate menține POT existent pe acea parcelă, cu condiția ca acesta să nu depășească **70%**.

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZC _ CUT maxim = 1,35 pentru imobile cu suprafața mai mică de 1000,1 mp

ZC _ CUT maxim = 0,9 pentru imobile cu suprafața mai mare de 1000 mp

- (1) **ZC _** În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) **ZC _** 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 ZCP _ Zonă construită protejată

Cod ZF: ZF18

Descrierea zonei

Zonele construite protejate cuprind valori de patrimoniu cultural imobil și se instituie cu scopul protejării și punerii în valoare a acelor bunuri care le generează.

ZCP _ Zonă construită protejată, Rh max. P+M - P+1E+M, H max. 11,0 m - 13,0 m

În cadrul U.A.T. Târgu Bujor, conform Sudiului istoric de fundamentare, se instituie următoarele zone protejate:

ZCP_PCI 01 (zona Spitalul orășenesc))

ZCP_PCI 02 (zona Școala veche)

ZCP_PCI 03 (zona Gara)

ZCP_PA 01 (zona Curtea L.Catargiu)

4.2.1. UTR ZCP_PCI 01 (zona Spitalul orășenesc)

DEFINIREA zonei

Zonă construită protejată, rezervată instituțiilor și serviciilor comunitare.

I. GENERALITĂȚI

I.1 LOCALIZAREA și DELIMITAREA ZONEI

Zona ZCP-PCI 01 **este localizată în UAT** Orașul Târgu Bujor, în intravilan, în centrul localității.

Este delimitată pe limite cadastrale conform tabelului de coordonate în sistem stereo '70 listat în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

Include ambele fronturi de Vest și Est ale tronsonului str. General Eremia Grigorescu din zona Spitalului Orășenesc.

I.2 TIP DE PROTECȚIE

Zonă construită protejată de interes local situată în partea centrală a orașului Târgu Bujor.

I.3 DESCRIERE GENERALĂ

ZCP-PCI 01 **cu regim special este instituită pentru** protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural (imobil fără regim de monument istoric) și punerea în valoare a contextului lor.

Zona este rezervată instituțiilor și serviciilor comunitare/publice, care se găsesc de regulă în centrele localităților componente ale U.AT.-ului 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.

Zona construită protejată ZCP-PCI 01 este **reprezentată în Planșa REGLEMENTARI URBANISTICE cu culoare mov. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate** în sistem stereo '70 sunt incluse în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

I.4 ELEMENTE GENERATOARE

ZCP-PCI 01 **este determinată de** două bunuri de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică / memorială, respectiv arhitecturală / artistică: clădirea istorică din incinta Spitalului Orășenesc din Târgu Bujor și de monumentul generalului Eremia Grigorescu, amplasat în Parcul central al orașului.

I.5 CARACTERISTICI

(1) ÎNCADRAREA ÎN ZIR-SIR

Suprapune două **zone istorice de referință**: ZIR I.1_SIR I.1.1), care corespunde vetrei istorice a localităților, cu țesut organic difuz încheșat în secolul al XIX-lea, respectiv ZIR I.2_SIR I.2.2, zone cu țesut ordonat constituite în secolul XX.

(2) UTILIZARE ACTUALĂ

- instituții și servicii comunitare/publice (Spitalul Orășenesc, Electrica Furnizare S.A.)
- locuire și funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale)
- spații verzi (Parcul central).

(3) TRAMA STRADALĂ

Trama stradală are caracter mixt. Zona este structurată de trama majoră a orașului (DJ 242_str. Gen. Eremia Grigorescu pe direcția Nord-Sud și DJ 242B - axa mediană a localității - pe limita de Nord, spre Est), cu străzi drepte și profil transversal relativ constant. Perimetral, în partea de Nord-Vest și Vest, în zona vetrei istorice, în trama stradală se mențin tronsoane cu traseu liber, specific localităților dezvoltate spontan și celor amplasate pe terenuri accidentate.

(4) PARCELAR

Parcelarul (deși include doar un număr de cca 15 loturi) are caracter mixt, atât ca formă cât și ca dimensiune (cu suprafețe de la 200 mp la cca 13 000 mp – incinta Spitalului Orășenesc).

(5) FOND CONSTRUIT

Fondul construit este caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- construcții cu retragere mică de la aliniament (0 m – 3,5 m).

(6) REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime dominant este P – P+1+M.

I.6 BUNURI DE PATRIMONIU

(1) Monumente – NU SUNT.

(2) Bunuri de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică / memorială, respectiv arhitecturală / artistică:

- **PCI 01_01** - Vechiul spital rural al Statului (1890)
amplasat în centrul incintei Spitalului Orășenesc din Târgu Bujor.
- **PCI 01_02** - Bustul generalului Eremia Grigorescu (1977)
amplasat în mijlocul Parcului central.

(3) Alte bunuri de patrimoniu cultural imobil:

- Vechea locuință a medicului (a făcut parte din grupul de clădiri aflate în dotarea spitalului) amplasată pe colțul de N-E al incintei Spitalului Orășenesc.

(4) Elemente de peisaj – NU SUNT.

I.7 RECOMANDĂRI

Regulile de intervenție în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonelor și subzonelor istorice de Referință aferente (vezi fișele ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).

I.8 ZCP_PCI 01 - RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII

Ca regulă generală, în ZCP-PCI 01 se vor urmări principiile enunțate în continuare:

- (1) ZCP_PCI 01 _ Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice.
- (2) ZCP_PCI 01 _ Intervențiile majore asupra clădirilor identificate în documentație se vor face fie de către personal de specialitate atestat MC în domeniul protejării monumentelor istorice, fie sub coordonarea directă a personalului de specialitate, în baza unui studiu de fundamentare elaborat de personal atestat MC în domeniul A3;- intervențiile asupra monumentului de for public se vor realiza numai de către personal specializat (profesionist atestat MC / artist plastic (sculptor) în colaborare cu un profesionist atestat MC).
- (3) ZCP_PCI 01_ Pentru lucrări de construcție în ZCP-PCI 01 este necesar avizul/acordul Ministerului Culturii, prin serviciul său deconcentrat din teritoriu (Direcția Județeană pentru Cultură Galați – DJC GL).
- (4) ZCP_PCI 01_ În zona construită protejată sunt interzise intervențiile care să contribuie la alterarea ambianței urbanistice și arhitecturale (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice etc.).
- (5) ZCP_PCI 01 _ Prin intervențiile realizate se va urmări potențarea zonei, din punct de vedere urbanistic și arhitectural (păstrarea scării urbane, materiale utilizate, paletă cromatică, amenajări etc).
- (6) ZCP_PCI 01 _ În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construcție în ZCP-PCI 01 (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișa ZIR I.1 (SIR I.1.1) și ZIR I.2 (SIR I.2.2).

- (7) ZCP_PCI 01 _ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (8) ZCP_PCI 01 _ Se recomandă păstrarea parcelarului existent.
- (9) ZCP_PCI 01 _ Sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

- (10) ZCP_PCI 01 _ La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (11) ZCP_PCI 01 _ Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de aliniament, respectiv limitele laterale și posterioare ale parcelei, raportat la vecinătățile imediate, precum și prevederile Codului Civil.
- (12) ZCP_PCI 01 _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.

- (13)ZCP_PCI 01 _ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (14)ZCP_PCI 01 _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (15)ZCP_PCI 01 _ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (16)ZCP_PCI 01 _ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (17)ZCP_PCI 01 _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (18)ZCP_PCI 01 _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatica) și, dacă este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (19)ZCP_PCI 01 _ Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarite mici cu suprafața de max. 120 mp, gabarite medii care depășesc suprafața de 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.
- (20)ZCP_PCI 01 _ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (21)ZCP_PCI 01 _ Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipedice).
- (22)ZCP_PCI 01 _ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minime din domeniul construcțiilor etc.).
- (23)ZCP_PCI 01 _ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) **ZCP_PCI 01 _ Servicii comunitare** (*3_3_CommunityServices*)
 - a. **Construcții administrative:** sedii de primărie 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) **ZCP_PCI 01 _ 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.2. 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) **ZCP_PCI 01 _ 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. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ZCP_PCI 01 _** Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) **ZCP_PCI 01 _** Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) **ZCP_PCI 01 _** Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) **ZCP_PCI 01 _** Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

- (5) **ZCP_PCI 01** _ 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) **ZCP_PCI 01** _ Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) **ZCP_PCI 01** _ Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) **ZCP_PCI 01** _ Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Se recomandă păstrarea parcelarului existent. Nu se recomandă operațiuni cadastrale.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **500 mp** și deschiderea de minim **15,0 m**.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10m**;
- (4) **ZCP_PCI 01** _ 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**.
- (5) **ZCP_PCI 01** _ 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) **ZCP_PCI 01** _ 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 **500 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**.
 - d. Deschiderea spre stradă să fie de min. **15 m**
- (7) **ZCP_PCI 01** _ Parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (8) **ZCP_PCI 01** _ Sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică se permite ca amplasarea clădirilor să se facă cu o aliniere stabilită la distanța de **12,0 m** față de axul drumului.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **ZCP_PCI 01** _ 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.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ Construcțiile noi și extinderile construcțiilor existente se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța față de limitele laterale ale parcelei să fie de minimum **5,0 m**.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **5,0 m** pentru construcțiile principale.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **ZCP_PCI 01** _ 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) **ZCP_PCI 01** _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.

Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Se aplică prevederile Cap. 2.2.2._ Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) **ZCP_PCI 01** _ 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) **ZCP_PCI 01** _ $R_h \text{ maxim} = P+M - P+1E$,
 $H \text{ max.} = 11,0 \text{ m}$
 $H \text{ max. atic} = 10,0 \text{ m}$
- (3) **ZCP_PCI 01** _ 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) **ZCP-PCI 01** _ Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime **mai mare de 11,0 m** **cu cel mult 10 m**, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).

- (2) **ZCP_PCI 01** _ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (4) **ZCP_PCI 01** _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (5) **ZCP_PCI 01** _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (cu utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei, dacă este cazul).
- (6) **ZCP_PCI 01** _ Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (7) **ZCP_PCI 01** _ Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (8) **ZCP_PCI 01** _ Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, materialele strălucitoare etc.).
- (9) **ZCP_PCI 01** _ 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.
- (10) **ZCP_PCI 01** _ Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (11) **ZCP_PCI 01** _ 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. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.
- (12) **ZCP_PCI 01** _ Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii de imagine suplimentare.

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._ Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **ZCP_PCI 01** _ Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **ZCP_PCI 01** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) **ZCP_PCI 01** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.15. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ZCP_PCI 01** _ Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (de ex: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri lemn ș.a.).
- (2) **ZCP_PCI 01** _ Se recomandă păstrarea împrejmuirilor specifice zonei (a celor existente sau, acolo unde acest lucru nu este posibil, a tipului acestora): gard cu uluci de lemn, cu sau fără soclu, cu sau fără stâlpi.
- (3) **ZCP_PCI 01** _ Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (4) **ZCP_PCI 01** _ 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

ZCP_PCI 01 _ POT maxim = 45%

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP_PCI 01 _ CUT maxim = 0,9

- (1) **ZCP_PCI 01** _ În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) **ZCP_PCI 01** _ 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.

4.2.2. UTR ZCP_PCI 02 (_1)(zona Școala veche)

DEFINIREA zonei

Zonă construită protejată, rezervată instituțiilor și serviciilor comunitare, situată în zona de luncă din albia râurilor Chineja și Bujor.

I. GENERALITĂȚI

I.1 LOCALIZAREA și DELIMITAREA ZONEI

Zona ZCP-PCI 02 (_1) este localizată în UAT Orașul Târgu Bujor, în intravilan, la Sud de axa mediană a localității - DJ 242B, în perimetrul fostului sat Golășei.

Este delimitată pe limite cadastrale conform tabelului de coordonate în sistem stereo '70 listat în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

Include țesutul din partea de Sud a tronsonului central al DJ 242B, structurat de-a lungul străzii Mercur, în zona de confluență a râurilor Chineja și Bujor.

I.2 TIP DE PROTECȚIE

Zonă construită protejată de interes local situată în perimetrul fostului sat Golășei.

I.3 DESCRIERE GENERALĂ

ZCP-PCI 02_1 cu regim special este instituită pentru protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric și punerea în valoare a contextului lor.

Zona este rezervată instituțiilor și serviciilor comunitare/publice, care 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.

Zona construită protejată ZCP-PCI 02_1 este reprezentată în Planșa REGLEMENTARI URBANISTICE.... cu culoare mov. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate în sistem stereo '70 sunt incluse în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

I.4 ELEMENTE GENERATOARE

ZCP-PCI 02_1 este determinată de un grup de bunuri de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică / memorială, respectiv arhitecturală / artistică: Biserica Adormirea Maicii Domnului, Monumentul Eroilor, Școala veche, o locuință tradițională și zona Piscul Golășei.

I.5 CARACTERISTICI

(7) ÎNCADRAREA ÎN ZIR-SIR

Zona ZCP-PCI 02_1 (numită SZCP-PCI 02_1 în Studiul istoric de fundamentare),

suprapune zona istorică de referință ZIR I.1_SIR I.1.1, corespunzând vetrei istorice a localităților, cu țesut organic difuz încheșat în secolul al XIX-lea.

(8) UTILIZARE ACTUALĂ

- instituții și servicii comunitare/publice (Biserica Adormirea Maicii Domnului, Școala veche),
- locuire și funcțiuni complementare locuirii
- spații verzi (parcul cu Monumentul Eroilor; este relaționat cu peisajul de luncă perimetral).

(9) TRAMA STRADALĂ

Trama stradală are caracter mixt. Zona se situează la Sud axa mediană a localității -DJ 242B, care face parte din trama majoră a orașului, cu traseu drept și profil transversal relativ constant. În țesut, în zona vetrei istorice, trama stradală are structură organică (specific localităților dezvoltate spontan și celor amplasate pe terenuri accidentate) dezvoltată de-a lungul axului sinuos al străzii Mercur.

(10) PARCELAR

Parcelarul este foarte variat, atât ca formă cât și ca dimensiune (cu suprafețe medii de la 700 mp la cca 1 500 mp, unele ajungând la 2 500 mp – incinta Bisericii Adormirea Maicii Domnului și 2800 mp).

(11) FOND CONSTRUIT

Fondul construit este caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- construcții cu retragere variabilă de la aliniament (0 m – 6 m).

(12) REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime dominant este P – P+M.

I.6 BUNURI DE PATRIMONIU**(5) Monumente – NU SUNT.****(6) Bunuri de patrimoniu cultural imobil** cu valoare istorică / memorială, respectiv arhitecturală / artistică:

- **PCI 02_01** - Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial amplasat pe frontul de Sud a tronsonului central al DJ 242B.
- **PCI 02_02** - Biserica Adormirea Maicii Domnului (1896) amplasat pe frontul de Sud a tronsonului central al DJ 242B.
- **PCI 02_03** – casă cu arhitectură tradițională situată pe strada Mercur, lângă biserica Adormirea Maicii Domnului.
- **PCI 02_04** - Școala veche din fostul sat Golășei amplasată în imediata vecinătate a bisericii Adormirea Maicii Domnului.

(7) Alte bunuri de patrimoniu:

- Face parte din **secvența de peisaj cultural Piscul Golășei**, împreună cu zona rezidențială situată pe promontoriul care avansează în luncă și cu zona cu valoare peisageră (numită SZCP-PCI 02_2 în Studiul istoric de fundamentare), care corespunde luncii formate la confluența celor două râuri care traversează localitatea, Chineja și Bujor.

I.7 RECOMANDĂRI

Regulile de intervenție în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonelor și subzonelor istorice de Referință aferente (vezi fișele ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).

I.8 RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII

Ca regulă generală, în ZCP-PCI 02_1 se vor urmări principiile enunțate în continuare:

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) _ Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice, respectiv a zonelor naturale, cu valoare peisageră, prin lucrări specifice de asanare și amenajare;
- (2) ZCP-PCI 02 (_1) _ Intervențiile asupra clădirii identificate în documentație se vor realiza de către personal de specialitate atestat în domeniul protejării monumentelor istorice / sub coordonarea personalului de specialitate, în baza unui studiu de fundamentare, cu avizul/acordul DJC GL.
- (3) ZCP-PCI 02 (_1) _ Pentru lucrări de construcție în ZCP-PCI 02_2 este necesar avizul/acordul Ministerului Culturii, prin serviciul său deconcentrat din teritoriu (Direcția Județeană pentru Cultură Galați – DJC GL).
- (4) ZCP-PCI 02 (_1) _ Intervențiile asupra monumentului de for public se vor realiza numai de către personal specializat (profesionist atestat MC / artist plastic (sculptor) în colaborare cu un profesionist atestat MC).
- (5) ZCP-PCI 02 (_1) _ În zona construită protejată sunt interzise intervențiile care să contribuie la alterarea ambianței urbanistice și arhitecturale (dimensiuni care să depășească gabaritul construcțiilor din zonă, formă atipică și volum în contrast negativ cu contextul arhitectural urbanistic adiacent, finisaje atipice etc.).
- (6) ZCP-PCI 02 (_1) _ Prin intervențiile realizate se va urmări potențarea zonei, din punct de vedere urbanistic și arhitectural (păstrarea scării urbane, materiale utilizate, paletă cromatică, amenajări etc).
- (7) ZCP-PCI 02 (_1) _ În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construcție în ZCP-PCI 02_1 (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișa ZIR și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.
- (8) ZCP-PCI 02 (_1) _ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (9) ZCP-PCI 02 (_1) _ Se recomandă păstrarea parcelarului existent.
- (10) ZCP-PCI 02 (_1) _ Sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.
- (11) ZCP-PCI 02 (_1) _ La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (12) ZCP-PCI 02 (_1) _ Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de aliniament, respectiv limitele laterale și posterioare ale parcelei, raportat la vecinătățile imediate, precum și prevederile Codului Civil.
- (13) ZCP-PCI 02 (_1) _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.

- (14)ZCP-PCI 02 (_1) _ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (15)ZCP-PCI 02 (_1) _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (16)ZCP-PCI 02 (_1) _ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (17)ZCP-PCI 02 (_1) _ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (18)ZCP-PCI 02 (_1) _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (19)ZCP-PCI 02 (_1) _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatica) și, dacă este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (20)ZCP-PCI 02 (_1) _ Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarite mici cu suprafața de max. 120 mp, gabarite medii care depășesc suprafața de 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.
- (21)ZCP-PCI 02 (_1) _ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (22)ZCP-PCI 02 (_1) _ Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipedice).
- (23)ZCP-PCI 02 (_1) _ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).
- (24)ZCP-PCI 02 (_1) _ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) _ **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)
 - a. **Construcții administrative:** sedii de primărie 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) ZCP-PCI 02 (_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. **Construcții de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);
- (3) ZCP-PCI 02 (_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. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) _ Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) ZCP-PCI 02 (_1) _ Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) ZCP-PCI 02 (_1) _ Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) ZCP-PCI 02 (_1) _ Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;

- (5) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se recomandă păstrarea parcelarului existent. Nu se recomandă operațiuni cadastrale.
- (2) **ZCP-PCI 02 (_1)** Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **500 mp** și deschiderea de minim **15,0 m**.
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10m**;
- (4) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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**.
- (5) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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 **500 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**.
 - d. Deschiderea spre stradă să fie de min. **15 ml**
- (7) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (8) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de stradă ale vecinătăților imediate.
- (2) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică se permite ca amplasarea clădirilor să se facă cu o aliniere stabilită la distanța de **12,0 m** față de axul drumului.
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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, culturilor viticole și a platformelor.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.
- (2) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Construcțiile noi și extinderile construcțiilor existente se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța față de limitele laterale ale parcelei să fie de minimum **5,0 m**.
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de **5,0 m** pentru construcțiile principale.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Clădirile principale se vor amplasa la o distanță mai mare decât înălțimea la streașină, 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) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.

Art.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

_ ZCP-PCI 02 (_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.9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) _ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (2) ZCP-PCI 02 (_1) _ Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (3) ZCP-PCI 02 (_1) _ Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) _ Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) ZCP-PCI 02 (_1) _ 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) ZCP-PCI 02 (_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) ZCP-PCI 02 (_1) _ $R_h \text{ maxim} = P+M - P+1E$,
 $H \text{ max. } 11,0 \text{ m}$
 $H \text{ max. atic} = 10,0 \text{ m}$
- (3) ZCP-PCI 02 (_1) _ 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) ZCP-PCI 02 (_1) _ Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime mai mare de 11,0 m cu cel mult 10 m, cum ar fi edificiile de cult, este necesară aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (2) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (4) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (5) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (cu utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei, dacă este cazul).
- (6) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (7) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (8) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, materialele strălucitoare etc.).
- (9) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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.
- (10) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (11) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.
- (12) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii de imagine suplimentare.

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._ Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.15. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ZCP-PCI 02 (_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) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se recomandă păstrarea împrejmuirilor specifice zonei (a celor existente sau, acolo unde acest lucru nu este posibil, a tipului acestora): gard cu uluci de lemn, cu sau fără soclu, cu sau fără stâlpi.
- (3) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (4) **ZCP-PCI 02 (_1)** _ 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

ZCP-PCI 02 (_1)_ POT maxim = 25%

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,7

- (1) ZCP-PCI 02 (_1) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) ZCP-PCI 02 (_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.

4.2.3. UTR ZCP_PCI 03 (zona Gara)

DEFINIREA zonei

Zonă construită protejată, rezervată transporturilor feroviare, determinată de ansamblul gării orașului Târgu Bujor.

Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principala cale de acces feroviar (atât traseul căii ferate, cât și gara), precum și de legătura acestuia cu centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru aceste zone. Aspectul lor, constituind o carte de vizită pentru oraș, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul acestei căi de acces în oraș.

I. GENERALITĂȚI

I.1 LOCALIZAREA și DELIMITAREA ZONEI

Zona ZCP-PCI 03 **este localizată în UAT** Orașul Târgu Bujor, în partea de centru-est a intravilanului, constituind ansamblul Gării localității.

Este delimitată pe limite cadastrale conform tabelului de coordonate în sistem stereo '70 listat în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

Include mai multe clădiri istorice situate în zona căii ferate.

I.2 TIP DE PROTECȚIE

Zonă construită protejată de interes local situată determinată de ansamblul Gării.

I.3 DESCRIERE GENERALĂ (conform Fișă ZCP + T)

ZCP-PCI 03 **cu regim special este instituită pentru** protejarea unor bunuri de patrimoniu cultural imobil fără regim de monument istoric.

Zona este rezervată transporturilor feroviare pentru călători și mărfuri. Fiind o poartă de acces în localitate, aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituie o carte de vizită.

În această zonă este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane publice mixte, de tipul serviciilor comerciale, de depozitare și administrative.

Zona construită protejată ZCP-PCI 03 **este reprezentată în Planșa REGLEMENTARI URBANISTICE** cu culoare mov. **Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate** în sistem stereo '70 sunt incluse în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

I.4 ELEMENTE GENERATOARE

ZCP-PCI 02_1 **este determinată de** un ansamblu de bunuri de patrimoniu feroviar cu valoare istorică, arhitecturală și semnificație tehnică.

I.5 CARACTERISTICI

(1) ÎNCADRAREA ÎN ZIR-SIR

Zona ZCP-PCI 03 suprapune zona istorică de referință ZIR I.2_SIR I.2.2, care cuprinde părți de localitate constituite pe parcursul secolului XX, cu țesut ordonat și elemente cu formă regulată.

(2) UTILIZARE ACTUALĂ

- funcțiuni conexe transportului feroviar (Gara),

(3) TRAMA STRADALĂ

Trama stradală – nu este cazul

Zona este adiacentă tramei majore a orașului -DJ 242B la Nord și strada Ceferiștilor la Vest, cu traseu drept și profil transversal relativ constant.

(8) PARCELAR

Parcela de dimensiuni foarte mari (67 464,33) are proporții mult alungite, fiind desfășurată în lungul liniei de cale ferată.

(9) FOND CONSTRUIT

Fondul construit este caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- construcții feroviare, realizate în diferite etape și cu funcțiuni diferite.

(10) REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime dominant este P.

I.6 BUNURI DE PATRIMONIU**(1) Monumente – NU SUNT.****(2) Bunuri de patrimoniu cultural imobil (ansamblu de clădiri) cu valoare arhitecturală:**

- **PCI 03_01** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C17, cu funcțiune inițială / actuală necunoscută
- **PCI 03_02** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C15, cu funcțiune inițială / actuală necunoscută (posibil administrativă)
- **PCI 03_03** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C12, cu funcțiune inițială / actuală: stație călători (posibil și administrativă)
- **PCI 03_04** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C09, cu funcțiune inițială / actuală: grup sanitar
- **PCI 03_05** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C08, cu funcțiune inițială (posibil stație călători)/ actuală: aparent neutilizat
- **PCI 03_06** - Clădire pentru infrastructura de transport feroviar identificată cu numărul cadastral 103359-C13, cu funcțiune inițială: depozit / actuală: abandonată (ruină)

(3) Alte bunuri de patrimoniu: - NU SUNT

I.7 RECOMANDĂRI

Regulile de intervenție în zona construită protejată se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonelor și subzonelor istorice de Referință aferente (vezi fișele ZIR, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).

I.8 RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII

Ca regulă generală, în **ZCP-PCI 03** se vor urmări principiile enunțate în continuare:

- (1) **ZCP_PCI 03** _ Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice.
- (2) **ZCP_PCI 03** _ Pentru lucrări de construcție în **ZCP-PCI 03** este necesar avizul/acordul Ministerului Culturii, prin serviciul său deconcentrat din teritoriu (Direcția Județeană pentru Cultură Galați – DJC GL).
- (3) **ZCP_PCI 03** _ Intervențiile majore asupra clădirilor identificate în documentație se vor face fie de către personal de specialitate atestat MC în domeniul protejării monumentelor istorice, fie sub coordonarea directă a personalului de specialitate, în baza unui studiu de fundamentare elaborat de personal atestat MC în domeniul A3.
- (4) **ZCP_PCI 03** _ La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (5) **ZCP_PCI 03** _ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (6) **ZCP_PCI 03** _ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (7) **ZCP_PCI 03**_ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (8) **ZCP_PCI 03**_ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (9) **ZCP_PCI 03** _ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.

- (10) ZCP_PCI 03 _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatica) și, dacă este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (11) ZCP_PCI 03 _ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (12) ZCP_PCI 03 _ Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipedice).
- (13) ZCP_PCI 03 _ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).
- (14) ZCP_PCI 03 _ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.

REGLEMENTĂRI:

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) ZCP_PCI 03_ Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi feroviare pentru călători și mărfuri.:
- _ Spații pentru circulația și transportul feroviar al călătorilor și mărfurilor;
 - _ Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - _ Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
 - _ Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- (2) ZCP_PCI 03_ Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic.
- (3) ZCP_PCI 03_ Parcaje pentru salariați și pentru călători.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) ZCP_PCI 03_ Pentru toate pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente căii ferate se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- ZCP_PCI 03_ 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.

- (2) **ZCP_PCI 03_** 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.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (2) **ZCP_PCI 03_ :**
- 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:
 - 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;
 - pe terenurile vizibile din circulațiile publice feroviare 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.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **ZCP_PCI 03_** Parcelele rezultate în urma eventualelor divizări vor fi dimensionate astfel încât să corespundă funcțiunilor propuse, precum și normelor de siguranță și protecție prevăzute pentru zonele adiacente căii ferate.
- (2) **ZCP_PCI 03_** Pentru noile construcții cu destinația de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 m**.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **ZCP_PCI 03_** Amplasarea clădirilor față de aliniament (generat atât de circulațiile carosabile, cât și de calea ferată) va respecta alinierea caracteristică dată de construcțiile existente pe parcela (minim **12 m** față de axul căii ferate).
- (2) **ZCP_PCI 03_** În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces amenajărilor peisagistice și platformelor.
- (3) **ZCP_PCI 03_** 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 feroviare și relația cu vecinătățile.**

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **ZCP_PCI 03_** Distanța minimă față de limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**, pentru construcții cu regim redus de înălțime și utilizare exclusiv tehnico-funcțională, dacă prin amplasare nu se afectează vecinătățile.
- (2) **ZCP_PCI 03_** Față de limita posterioară a parcelei, retragerea minimă va fi de **5,00 m**, în vederea asigurării unei zone de protecție, circulație tehnologică sau amplasare a elementelor auxiliare (ex: platforme, rezervoare, accese secundare).
- (3) **ZCP_PCI 03_** 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.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **ZCP_PCI 03_** 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) **ZCP_PCI 03_ 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) **ZCP_PCI 03_** 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) **ZCP_PCI 03_** 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.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) **ZCP_PCI 03_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.2._ Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) **ZCP_PCI 03_** Accesul direct din rețeaua stradală publică, prin drumuri amenajate corespunzător traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.
- (2) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (3) **ZCP_PCI 03_** Se vor asigura circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.
- (4) **ZCP_PCI 03_** 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) **ZCP_PCI 03_** 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) **ZCP_PCI 03_** Pentru toate circulațiile și accesele 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.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **ZCP_PCI 03_** Se aplică prevederile din Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, al prezentului R.L.U.

Art.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) **ZCP-PCI 03 _** 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) **ZCP_PCI 03_ Rh maxim = P+M**

H max. = 11,0 m

H max. atic = 10,0 m

- (3) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (4) **ZCP_PCI 03_** Înălțimea construcțiilor se va corela cu dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale în ansamblul urban.
- (5) **ZCP_PCI 03_** În toate cazurile, se vor respecta:
 - a. Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;
 - b. Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu, acolo unde este cazul;
 - c. Zona de protecție instituite.
- (6) **ZCP_PCI 03_** Proiectele care includ construcții cu înălțimi mai mari decât cele menționate vor necesita, după caz, avize suplimentare și documentații urbanistice specifice (PUD/PUZ).

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

_ Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principala cale de acces feroviar (atât traseul căii ferate, cât și gara), precum și de legătura acesteia cu centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru aceste zone. Aspectul lor, constituind o carte de vizită pentru oraș, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul acestei căi de acces în oraș.

- (1) **ZCP-PCI 03_** Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (2) **ZCP-PCI 03_** În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (3) **ZCP-PCI 03_** Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (4) **ZCP-PCI 03_** Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.

- (5) **ZCP-PCI 03** _ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (cu utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei, dacă este cazul) și al peisajului învecinat.
- (6) **ZCP-PCI 03**_ În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișa ZIR I.2 (SIR I.2.2) și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.
- (7) **ZCP-PCI 03**_ Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (8) **ZCP-PCI 03** _ Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (9) **ZCP-PCI 03** _ Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, materialele strălucitoare etc.).
- (10) **ZCP-PCI 03** _ 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.
- (11) **ZCP-PCI 03** _ Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (12) **ZCP-PCI 03** _ 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. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.
- (13) **ZCP-PCI 03** _ Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii de imagine suplimentare.
- (14) **ZCP-PCI 03**_ În arhitectura construcțiilor noi se va ține cont de necesitatea protecției la zgomot a funcțiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.
- (15) **ZCP-PCI 03**_ **Fațadele vizibile din spațiul public** (spre calea ferată, 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.
- (16) **ZCP-PCI 03**_ Orice soluție arhitecturală va respecta **normele de siguranță, igienă, funcționalitate și impact vizual.**

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **ZCP-PCI 03_** Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._ Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (3) **ZCP_PCI 03_** În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) **ZCP-PCI 03_** Amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din această zonă se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind una dintre “porțile” reprezentative de intrare.
- (2) **ZCP_PCI 03_** 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 întregirea construcțiilor în peisajul construit.
- (3) **ZCP-PCI 03_** Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (4) **ZCP-PCI 03_** Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, utilizate strict pentru valorificarea imaginii peisagistice specifice.
- (5) **ZCP-PCI 03_** Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%**, cu rol de protecție vizuală, ecologică și funcțională.
- (6) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (7) **ZCP_PCI 03_** Se vor utiliza, de preferință, specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.
- (8) **ZCP_PCI 03_** 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.
- (9) **ZCP_PCI 03_** 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.15. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ZCP_PCI 03_** 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;
- (2) **ZCP_PCI 03_** Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **ZCP_PCI 03_** 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

ZCP_PCI 03_ POT maxim = 10% pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor feroviare sau cea aferentă utilităților;

ZCP_PCI 03_ POT maxim = 50% pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZCP_PCI 03_ CUT maxim = 0,1 pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere / feroviare sau cea aferentă utilităților;

ZCP_PCI 03_ CUT maxim = 2 pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

4.2.4. UTR ZCP_PA 01 (zona Curtea L.Catargiu)

DEFINIREA zonei

Zonă construită protejată rezervată activităților comerciale și serviciilor de interes general.

I. GENERALITĂȚI

I.1 LOCALIZAREA și DELIMITAREA ZONEI

Zona ZCP-PCI 01 **este localizată în UAT Orașul Târgu Bujor**, în intravilan, în jumătatea de Nord localității, în vatra fostului sat Golășei.

Este delimitată pe limite cadastrale conform tabelului de coordonate în sistem stereo '70 listat în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

Include incinta Fabricii de vin situată la Sud și Vest de strada Mecanizatorilor.

I.2 TIP DE PROTECTIE

Zonă construită protejată de interes local situată în partea de Nord a orașului Târgu Bujor.

I.3 DESCRIERE GENERALĂ

ZCP-PA 01 **cu regim special este instituită pentru** pentru protejarea unor bunuri cu potențial arheologic, fără regim de monument istoric.

Zona **este rezervată în prezent activităților comerciale și serviciilor de interes general** și se remarcă printr-o flexibilitate funcțională ridicată, care permite integrarea activităților comercial-economice cu serviciile de interes public și general, inclusiv cele cu caracter productiv / manufacturier și de depozitare desfășurate la scară mică și medie, alături de funcțiunea de locuire.

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 funcțiunilor economice și a diversificării activităților.

Zona construită protejată ZCP-PA 01 **este reprezentată în Planșa REGLEMENTARI URBANISTICE cu culoare mov. Schema zonei construite protejate și tabelul de coordonate** în sistem stereo '70 sunt incluse în Fișa ZCP aferentă Studiului Istoric de fundamentare.

I.4 ELEMENTE GENERATOARE

ZCP-PA 01 **este determinată de** un bun de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică și memorială, cu potențial arheologic. Suprapune, cu aproximație, zona unde se situa curtea boierească a lui Lascăr Catargiu din Golășei.

I.5 CARACTERISTICI

(1) ÎNCADRAREA ÎN ZIR-SIR

Suprapune **zona istorică de referință ZIR I.3** (zone constituite în special în a doua jumătate a secolului XX, cu destinație preponderent agro-industrială.

(2) UTILIZARE ACTUALĂ

- producție și depozitare (Vitivinicola S.R.L.)

(3) TRAMA STRADALĂ

Fără circulații publice în incintă. Parcela este încadrată într-o **tramă stradală cu caracter** mixt, în partea de Est menținându-se trama țesutului organic de secol XIX, iar la Nord (str. Mecanizatorilor) – trama cu străzi drepte și profil transversal relativ constant a țesutului ordonat de sec. XX.

(4) PARCELAR

Parcela suprafață mare (18 400 mp) și formă neregulată.

(5) FOND CONSTRUIT

Fondul construit este caracterizat prin construcții cu destinație industrială realizate în etape diferite.

(6) REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime dominant este P – P+1.

I.6 BUNURI DE PATRIMONIU

(1) Monumente – NU SUNT.

(2) Bunuri de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică / memorială, respectiv arhitecturală / artistică:

- **PA 01** – zona în care a fost localizată curtea boierească a lui Lascăr Catargiu.

Domeniul, după cum a fost descris de Moise Pacu la sfârșitul secolului al XIX-lea, era un „castel preafrumos”, cu grădini și lac artificial. Reședința nu mai există în prezent.

(3) Alte bunuri de patrimoniu cultural imobil: – NU SUNT.

I.7 RECOMANDĂRI

Regulile de intervenție în zona protejată se vor raporta obligatoriu la regulile de intervenție în perimetrul imobilelor cu potențial arheologic.

I.8 RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII

Ca regulă generală, în **ZCP-PA 01** se vor urmări principiile enunțate în continuare:

(1) Orice lucrare de construcție se va realiza conform legislației din domeniul protejării patrimoniului arheologic:

- în baza avizului Ministerului Culturii prin serviciul deconcentrat din teritoriu (DJC GL);
- conform solicitărilor personalului de specialitate: cu supraveghere arheologică / diagnostic arheologic / cercetare arheologică preventivă, după caz.

(2) Sunt permise activități de cercetare arheologică cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) ZCP_PA 01_ **Orice lucrare de construcție se va realiza conform legislației din domeniul protejării patrimoniului arheologic:**
- în baza avizului Ministerului Culturii prin serviciul deconcentrat din teritoriu (DJC GL);
 - conform solicitărilor personalului de specialitate: cu supraveghere arheologică / diagnostic arheologic / cercetare arheologică preventivă, după caz.
- (2) ZCP_PA 01_ Sunt permise activități de cercetare arheologică cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.2. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) ZCP_PA 01_ **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):
Construcții comerciale de dimensiuni medii: magazine generale sau specializate cu suprafața utilă de până la 500 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);
- (2) ZCP_PA 01_ **Servicii financiare, profesionale și de informare** (3_2_FinancialProfessionalAndInformationServices):
Construcții financiar – bancare: sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);
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) ZCP_PA 01_ **Servicii comunitare** (3_3_CommunityServices)
Construcții administrative: 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);
- (4) ZCP_PA 01_ **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: scuaruri, spații plantate (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);
- (5) ZCP_PA 01_ **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*);

(6) **ZCP_PA 01_ Producția de energii** (*2_4_EnergyProduction*):
Producția de energie din surse regenerabile (*2_4_4_RenewableEnergyProduction*)

(7) **ZCP_PA 01_ Servicii logistice și de depozitare** (*4_2_LogisticalAndStorageServices*)

(8) **ZCP_PA 01_ Depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse**

/echipamente, utilizate în activitățile agro-industriale se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **ZCP_PA 01_ Producție agricolă pentru consumul propriu** (*1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption*): sunt permise culturi viticole și pomicole, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ZCP_PA 01_ Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;**
- (2) **ZCP_PA 01_ Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;**
- (3) **ZCP_PA 01_ Stații de betoane, spălătorii chimice;**
- (4) **ZCP_PA 01_ 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;**
- (5) **ZCP_PA 01_ Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 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) **ZCP_PA 01_** Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **500 mp** și deschiderea de minim **15,0 m**.
- (2) **ZCP_PA 01_** În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0 m**;
- (3) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** 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:
 - Au o suprafață de minimum **500 mp**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim **1/3**.
 - Deschiderea spre stradă să fie de min. **15 ml**.
- (6) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera) va respecta alinierea caracteristică străzii/tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (2) **ZCP_PA 01_** În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică se permite ca amplasarea clădirilor să se facă cu o aliniere stabilită la distanța de **12,0 m** față de axul drumului.
- (3) **ZCP_PA 01_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **ZCP_PA 01_** 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, culturilor viticole și a platformelor.

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

- (1) **ZCP_PA 01_** Pentru lucrările de extindere sau înlocuire a clădirilor existente, se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor, și în special vor respecta retragerile vecinătăților imediate.
- (2) **ZCP_PA 01_** 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 limita se vor retrage cu $\frac{1}{2}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) **ZCP_PA 01_** Este permisă construirea pe limita laterală de proprietate, în regim cuplat, cu condiția obținerii acordului proprietarului vecin direct afectat.
- (4) **ZCP_PA 01_** Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
- (5) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **ZCP_PA 01_** Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.
- (4) **ZCP_PA 01_** 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

- (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) **ZCP_PA 01_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZCP_PA 01_** Pentru toate funcțiunile este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.

Art.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **ZCP_PA 01_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_ Rh max. P+1E+M (sau P+1E-2E retras)**

H max. 13,0 m

H max. atic = 10,0 m

- (2) **ZCP_PA 01_** 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.
- (3) **ZCP_PA 01_** Mansarda se poate amenaja în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.
- (4) **ZCP_PA 01_** 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) **ZCP_PA 01_** Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (cu utilizarea unor elementele de tranziție care să se integreze în caracterul zonei, dacă este cazul).
- (2) **ZCP_PA 01_** Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.

- (3) **ZCP_PA 01_** Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (4) **ZCP_PA 01_** Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, materialele strălucitoare etc.).
- (5) **ZCP_PA 01_** Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (6) **ZCP_PA 01_** 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. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.
- (7) **ZCP_PA 01_** 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.
- (8) **ZCP_PA 01_** Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii de imagine suplimentare.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

_ 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) **ZCP_PA 01_** Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **ZCP_PA 01_** Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) **ZCP_PA 01_** Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **ZCP_PA 01_** Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ZCP_PA 01_** 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.).
- (1) **ZCP_PA 01_** Se recomandă păstrarea împrejmuirilor specifice zonei (a celor existente sau, acolo unde acest lucru nu este posibil, a tipului acestora): gard cu uluci de lemn, cu sau fără soclu, cu sau fără stâlpi.
- (2) **ZCP_PA 01_** Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **ZCP_PA 01_** 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)**

ZCP_PA 01_ POT maxim = 45%

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

ZCP_PA 01_ 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.

4.3. UTR L _ Zonă locuințe și funcțiuni complementare (L1a, L1b, L2a, L2b, L2p)

Cod ZF: ZF11

Descrierea zonei

Zona rezervată locuirii din U.A.T. Târgu Bujor ocupă o parte importantă a teritoriului intravilan și se caracterizează prin prezența unui țesut mixt, format atât din structuri cu caracter rural, organic, cât și din zone cu parcelar ordonat, rezultat al etapelor de urbanizare dirijată. Locuirea este preponderent individuală, cu trăsături specifice mediului urban în Orașul Târgu Bujor, respectiv mediului rural în satele Moscu și Umbrărești, dar păstrând în ambele situații legătura cu morfologia tradițională a așezării.

Țesutul intravilan este definit printr-un ansamblu de trame stradale variate – unele sinuoase, provenite din dezvoltarea spontană a nucleului vechi, altele regulate, configurate în urma unor intervenții planificate – precum și prin modul divers de ocupare a parcelelor. Clădirile sunt în general amplasate în raport coerent cu spațiul public, iar densitatea construcțiilor variază în funcție de zona analizată.

Intervențiile recente se regăsesc dispersat pe teritoriul intravilan, cu un grad diferit de integrare în țesutul existent. Deși unele dintre acestea urmăresc caracteristicile locuirii tradiționale, altele se detașează prin amplasare și volumetrie, influențând coerența peisajului urban format.

Tipuri de subzone funcționale

- L1 _ zonă locuințe individuale pe lot, în orașul Târgu Bujor;
 L1a _ zonă locuințe individuale pe lot, în orașul Târgu Bujor, în țesut organic difuz de sec. XIX, Rh max. P+1E, H max. 11,0 m
 L1b _ zonă locuințe individuale pe lot, în orașul Târgu Bujor, Rh max. P+1E+M (sau P+1E-2E retras), H max. 13,0 m
 L2 _ zonă locuire tradițională pe lot, în satele Moscu și Umbrărești;
 L2a _ zonă locuire tradițională pe lot, în sate, în țesut organic difuz de sec. XIX, Rh max. P+1E, H max. 11,0 m
 L2b _ zonă locuire tradițională pe lot, în satele Moscu și Umbrărești, Rh max. P+1E+M, H max. 13,0 m
 L2p _ imobile dispersate, cu destinația locuire tradițională pe lot, în satele Moscu și Umbrărești, care conservă elemente de arhitectură cu specific local, pe teren înclinat, Rh max. P+M, H max. 11,0 m

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Utilizare rezidențială (5_ Residential Use)

L1a+L1b _ În Orașul Târgu Bujor, funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială de tip locuință individuală pe lot și funcțiuni complementare locuirii.

L2a+L2b _ În satele Moscu și Umbrărești, funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială cu tip de locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole în cadrul gospodăriei și printr-un parcelar neregulat, incluzând parcele de dimensiuni medii spre mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice).

L2p _ Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială cu tip de locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole în cadrul gospodăriei și printr-un parcelar neregulat, incluzând parcele de dimensiuni medii spre mari destinate activităților agricole (cultura plantelor și creșterea animalelor domestice).

Caracteristici specifice:

L1a+L2a_ zone rezidențiale situate în țesutul cu structură organică difuză de sec. XIX

L1b+L2b_ zone rezidențiale situate în țesut cu structură mixtă (predominant ordonată) de sec. XX

L2p _ În satele Moscu și Umbrărești, **suprapune zona istorică de referință ZIR I.2 – SIR I.2.2** _ țesut ordonat de sec. XX.

L2p _ **Este determinată de** un grup de bunuri de patrimoniu cultural imobil cu valoare istorică și arhitecturală, fără statut de monument istoric (case care conservă elemente de arhitectură cu specific local, pe teren înclinat), și punerea în valoare a contextului lor urbanistic și arhitectural.

L2p _ _ Conform Fișei **C-VIA 01** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (Biserica „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril”) din partea de nord a satului Moscu, la est de DJ 242B, pe deal.

_ Conform Fișei **C-VIA 02** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea centrală a satului Moscu, cu deschidere la DJ 242B.

_ Conform Fișei **C-VIA 03** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (școală de top Spiru Haret) din partea de nord-vest a satului Umbrărești.

_ Conform Fișei **C-VIA 04** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din jumătatea de nord a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 05** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea de sud a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 06** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea de sud a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 07** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea de sud a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 08** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea de sud a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 09** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (casă) din partea de sud a satului Umbrărești, cu deschidere la DJ 242.

_ Conform Fișei **C-VIA 10** aferentă Studiului Istoric de fundamentare, a fost identificat și listat imobilul (Biserica „Sfântul Mare Mucenic Dimitrie”) din partea de nord a satului Umbrărești.

L2p _ **Trama stradală are caracter** mixt. Zona se desfășoară pe ambele fronturi ale axei Nord-Sud a localității _ DJ 242, care face parte din trama majoră a orașului, cu traseu drept și profil transversal relativ constant. În țesut, în zona vetrei istorice, trama stradală are structură organică (specific localităților dezvoltate spontan și celor amplasate pe terenuri accidentate), cu trasee mixte (drepte / sinuoase).

L2p _ Parcelarul este foarte variat, atât ca formă (dreptunghiulară în general, dar de mai multe tipuri) cât și ca dimensiune (cu suprafețe medii de la 700 mp la cca 1 500 mp, unele ajungând la 2 500 mp).

L2p _ Fondul construit este caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- construcții cu retragere medie sau mare de la aliniament (5 m – 15 / 20 m).

L2p _ Regimul de înălțime dominant este **P – P+M**.

L2p _ Elemente de peisaj: zona este adiacentă zonei cu valoare peisageră SZCP-PCI 04_2, corespunzătoare malului Vestic al luncii râului Chineja.

L2p _ Recomandări:

Regulile de intervenție în UTR L2p se vor raporta obligatoriu la prevederile Zonelor și subzonelor istorice de Referință aferente (vezi fișa ZIR I.2 – SIR I.2.2, capitolul Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor).

L2p _ RECOMANDĂRI SPECIFICE PENTRU INTERVENȚII:

Ca regulă generală, în UTR L2p se vor urmări principiile enunțate în continuare:

- Este obligatorie punerea în valoare a bunurilor de patrimoniu cultural imobil identificate, prin măsuri și lucrări de restaurare și conservare specifice, respectiv a zonelor naturale, cu valoare peisageră, prin lucrări specifice de asanare și amenajare;

- În cazul refacerii unei construcții, se va permite creșterea suprafeței construite inițiale, corespunzătoare clădirii care se reface, prin adaosuri care să se încadreze în caracterul clădirii care se reface.

- În cazul unei refaceri se recomandă recuperarea și reutilizarea pieselor din tâmplărie existente.

- Pentru lucrările de construcție L2b (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișa ZIR și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

- Se recomandă ca intervențiile majore asupra clădirilor identificate în documentație să se realizeze fie de către personal de specialitate atestat MC în domeniul protejării monumentelor istorice, fie sub coordonarea directă a personalului de specialitate, în baza unui studiu de fundamentare elaborat de personal atestat MC în domeniul A3, în funcție de situație.

- Nu se recomandă desființarea clădirii care a condus la instituirea regimului de protecție.

- Nu se va permite desființarea clădirii care a condus la instituirea regimului de protecție pentru imobilul identificat cu codul **C-VIA 01** (Biserica „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril”).

- Prin intervențiile realizate se va urmări potențarea zonei, din punct de vedere urbanistic și arhitectural (păstrarea scării urbane, materiale utilizate, paletă cromatică, amenajări etc).

L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII:

- (1) L_ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (2) L_ Se recomandă păstrarea parcelarului existent.
- (3) L_ Pentru imobile situate în **țesutul cu structură organică** difuză de sec. XIX (cuprinse în ZIR I.1.) sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.
- (4) L_ La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (5) L_ Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de aliniament, respectiv limitele laterale și posterioare ale parcelei, raportat la vecinătățile imediate, precum și prevederile Codului Civil.
- (6) L_ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (7) L_ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (8) L_ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (9) **L1a+L2p _** Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (10) **L1a+L2p _** În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadekvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (11) **L1a+L2p _** Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (12) L_ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatică) și, dacă este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (13) L_ Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarite mici cu suprafața de max. 120 mp, gabarite medii care depășesc suprafața de 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

- (14)L_ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (15)L_ În cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 2000 mp se recomandă ca amprenta la sol a construcțiilor de pe imobil să nu depășească 400 mp.
- (16)L_ Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipedice).
- (17)L_ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).
- (18)L_ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.
- (19)L_ Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale; se recomandă utilizarea țiglei ceramice sau a tablei fălțuite. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale (ex.: țigla metalică).
- (20)L_ Se recomandă păstrarea împrejurimilor specifice zonei (a celor existente sau, acolo unde acest lucru nu este posibil, a tipului acestora): gard cu uluci de lemn, cu sau fără soclu, cu sau fără stâlpi.
- (21)L_ În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișele ZIR I.1 – ZIR I.2 și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

Art.2. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) L2p _ Pentru lucrări de construcție în UTR L2p este necesar avizul/acordul Ministerului Culturii, prin serviciul său deconcentrat din teritoriu (DJC Galați).

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.2. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile** (*5_2_ResidentialUseWithOtherCompatibleUses*):
 - a. **Construcții de locuințe:** locuințe individuale și colective mici, 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.

- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ Servicii cultural - educaționale, de divertisment și de recreere** (*3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices*)

- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ Spații de agrement:** locuri de joacă pentru copii, scuaruri, spații plantate (*3_4_4_OpenAirRecreationalAreas*);

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p _ 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) **L1a _ Producție agricolă pentru consumul propriu** (*1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption*): sunt permise culturi viticole și pomicole, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;

- (3) **L2b + L2p _ Producție agricolă pentru consumul propriu** (*1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption*): În satele Moscu și Umbrărești sunt permise activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) și construcții aferente, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;

- (4) **L2a+L2b + L2p** _ 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

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Sunt interzise orice alte utilizări cu excepția celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1b** _ Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **250 mp** și deschiderea la stradă de minim 10,0 m.
- (2) **L1a + L2a+L2b + L2p** _ Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum **300 mp** și deschiderea la stradă de minim 15,0 m.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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:
- Au o suprafață de minimum **500 mp**;
 - Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
 - L1a+L1b + L2a** _ deschiderea spre stradă să fie de min. 15 ml
 - L2b** _ deschiderea spre stradă să fie de min. 20 ml
- (7) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (8) **L1a + L2a + L2p** _ Pentru imobile situate în **țesutul cu structură organică** difuză de sec. XIX (cuprinse în ZIR I.1.) și pentru imobilele cu regim de protecție (care conservă elemente de arhitectură tradițională) sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de stradă ale vecinătăților imediate.
- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică se permite ca amplasarea clădirilor să se facă cu o aliniere stabilită la distanța de 12,0 m față de axul drumului.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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, culturilor viticole și a platformelor.

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

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.

- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Construcțiile noi și extinderile construcțiilor existente 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 limita se vor retrage cu ½ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.
- (4) 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

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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

- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p**_ Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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.
- (5) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
 - a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă cu ampriza de min. 8 m (carosabil de min 5,0 m

Art.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) în satele Moscu și Umbrărești se vor aplica principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **L2a+L2b + L2p** _Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
- (3) **L1a** _ Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%** pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.
- (5) **L1a+L1b + L2a+L2b** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%** pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.
- (6) **L2p** _ Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%** pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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)

L1a + L2a + L2p _ POT maxim = 25% pentru parcele cu suprafața de maxim 2000 mp
 POT maxim = 20% pentru parcele cu suprafața mai mare de 2000 mp

L1b + L2b _ POT maxim = 25%

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

L1a + L2a + L2p _ CUT maxim = 0,7

L1b + L2b _ CUT maxim = 0,9

- (1) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) **L1a+L1b + L2a+L2b + L2p** _ 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 IS _ Zonă instituții publice și servicii**Cod ZF: ZF09****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+M (sau P+2E-3E retras), H max. 16,0 m

ISa _ zonă instituții și servicii, în țesut organic difuz de sec. XIX

ISb _ zonă instituții și servicii, în țesut mixt de sec. XX

ISp _ imobile dispersate cu destinația instituții (școală, biserică), care conservă elemente de arhitectură cu specific local

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.

Caracteristici specifice:

ISa _ zone destinate instituțiilor și serviciilor administrației publice,

situate în țesutul cu structură organică difuză de sec. XIX

ISb _ zone destinate instituțiilor și serviciilor administrației publice,

situate în țesut cu structură mixtă (predominant ordonată) de sec. XX

ISp _ imobile dispersate destinate instituțiilor și serviciilor administrației publice

(școală, biserică), care conservă elemente de arhitectură cu specific local

RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII:

- (1) **ISa + Isb + ISp_** Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** Se recomandă păstrarea parcelarului existent. Nu se recomandă operațiuni cadastrale.
- (3) **ISa + ISp_** Sunt comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

- (4) **ISa + Isb + ISp_** La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (5) **ISa + Isb + ISp_** Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de aliniament, respectiv limitele laterale și posterioare ale parcelei, raportat la vecinătățile imediate, precum și prevederile Codului Civil.
- (6) **ISa + Isb + ISp_** Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.

- (7) **ISa + Isb + ISp_** Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (8) **ISa + Isb + ISp_** Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (9) **ISa + ISp_** Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (10) **ISa + ISp_** În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (11) **ISa + ISp_** Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.

- (12) **ISa + Isb + ISp_** Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei, dacă este cazul (ex: elemente de tipul prispei deschise).
- (13) **ISa + Isb + ISp_** În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (14) **ISa + ISp_** Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipede).

- (15) **ISa + Isb + ISp_** Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).
- (16) **ISa + ISp_** Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.
- (17) **ISa + Isb + ISp_** Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale; se recomandă utilizarea țiglei ceramice sau a tablei fălțuite. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale (ex.: țigla metalică).
- (18) **ISa + Isb + ISp_** În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișele ZIR I.1 – ZIR I.2 și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

REGLEMENTĂRI:
II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **ISa + Isb + ISp_ Servicii comunitare** (*3_3_CommunityServices*)
 - a. **Construcții administrative:** sedii de primărie 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) **ISa + Isb + ISp_ 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) **ISa + Isb_ 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. **Echipamente tehnico-edilitare:** construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **ISa + Isb + ISp_ Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;**
- (2) **ISa + Isb + ISp_ Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;**

- (3) **ISa + Isb + ISp_** Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) **ISa + Isb + ISp_** Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (7) **ISa + Isb + ISp_** Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- (8) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 500 mp și deschiderea de minim 15,0 m.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10m;
- (3) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** 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 500 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.
 - d. Deschiderea spre stradă să fie de min. 15 m
- (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) **ISa + Isb + ISp_** În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, amplasarea clădirilor se va face cu o aliniere stabilită stabilită la distanța de 12,0 m față de axul drumului.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (3) **ISa + Isb + ISp_** 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.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **ISa + Isb + ISp_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** Construcțiile noi se vor amplasa de regulă în regim izolat, astfel încât distanța față de limitele laterale ale parcelei să fie de minimum 5,0 m.
- (3) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **ISa + Isb + ISp_** Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.

Art.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4. _Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4. _Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_ Rhmax = P+2E+M (sau P+2E-3E retras),**
H max. 16,0 m
H max. atic = 13,0 m
- (3) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Pentru construcțiile unde funcțiunea impune o înălțime **mai mare de 16,0 m cu cel mult 7 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) **ISa + Isb + ISp_** Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (2) **ISa + Isb + ISp_** Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (3) **ISa + Isb + ISp_** Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.

Art.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **ISa + Isb + ISp_** Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) **ISa + Isb + ISp_** Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **ISa + Isb + ISp_** Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

Art.16. ÎMPREJMUIRI

- (1) **ISa + Isb + ISp_** 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) **ISa + Isb + ISp_** Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **ISa + Isb + ISp_** 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)

$I_{Sa} + I_{sb}$ _ POT maxim = 45%

I_{Sp} _ POT maxim = 25%

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

$I_{Sa} + I_{sb}$ _ CUT maxim = 1,35

I_{Sp} _ CUT maxim = 0,7

- (1) $I_{Sa} + I_{sb} + I_{Sp}$ _ În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) $I_{Sa} + I_{sb} + I_{Sp}$ _ 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 CS _ Zonă comerț și servicii

Cod ZF: ZF10

Descrierea zonei

Zona care se remarcă prin flexibilitate funcțională ridicată, care permite integrarea funcțiilor de locuire, 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+1E+M (sau P+1E-2E retras), H max. 13,0 m

CSa _ zonă comerț și servicii, în țesut organic difuz de sec. XIX

CSb _ zonă comerț și servicii, în țesut mixt de sec. XX

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.

Caracteristici specifice:

CSa_ zone destinate serviciilor de interes general și activităților comerciale,

situate în țesutul cu structură organică difuză de sec. XIX

CSb_ zone destinate serviciilor de interes general și activităților comerciale,

situate în țesut cu structură mixtă (predominant ordonată) de sec. XX

RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII:

- (16)**CSa + CSb**_ Este obligatorie conservarea tramei stradale existente.
- (17)**CSa + CSb**_ Se recomandă păstrarea parcelarului existent.
- (18)**CSa**_ Pentru imobile situate în țesutul cu structură organică difuză de sec. XIX (cuprinse în ZIR I.1.) sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.
- (19)**CSa + CSb**_ La realizarea construcțiilor noi este obligatorie menținerea modului de ocupare a parcelei specific / dominant zonei în care se construiește, cu fronturi discontinue / clădiri izolate.
- (20)**CSa + CSb**_ Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de aliniament, respectiv limitele laterale și posterioare ale parcelei, raportat la vecinătățile imediate, precum și prevederile Codului Civil.
- (21)**CSa + CSb**_ Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (22)**CSa + CSb**_ Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- (23)**CSa + CSb**_ Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice și de culte se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului cultural imobil.
- (24)**CSa**_ Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate sau a imaginii specifice, acolo unde este cazul (ex: supraetajare / mansardare cu schimbarea formei acoperișului și a materialului de învelitoare; închiderea prispelor, înlocuirea tâmplăriei originare din lemn, în stare bună, cu tâmplărie pvc etc.).
- (25)**CSa**_ În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate, se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, tâmplărie pvc, zugrăveli în culori care nu sunt caracteristice zonei etc.).
- (26)**CSa**_ Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și nici înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie din pvc.
- (27)**CSa + CSb**_ Construcțiile noi se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, relația cu vecinii, cromatică) și, dacă

este cazul, se vor utiliza elementele de tranziție în vederea integrării în caracterul zonei (ex: elemente de tipul prispei deschise).

- (28) **CSa + CSb**_ Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarite mici cu suprafața de max. 120 mp, gabarite medii care depășesc suprafața de 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.
- (29) **CSa + CSb**_ În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.
- (30) **CSa**_ În cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 1000 mp se recomandă ca amprenta la sol a construcțiilor de pe imobil să nu depășească **500 mp**.
- (31) **CSa**_ Construcțiile noi vor avea obligatoriu volume simple (paralelipipedice).
- (32) **CSa + CSb**_ Sunt interzise elemente parazitare (ex.: anexe adosate clădirilor principale, care nu respectă exigențele de calitate ale acestora; construcții sau structuri improvizate, din materiale nespecifice locului, care nu respectă exigențele de calitate, realizate fără respectarea exigențelor minimale din domeniul construcțiilor etc.).
- (33) **CSa + CSb**_ Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conform caracterului arhitecturii locale (acoperișuri în două sau patru ape). Se recomandă șarpante din lemn; este obligatoriu ca pantele să aibă aceeași înclinație și să fie adaptate regimului pluvial regional și specificului local.
- (34) **CSa + CSb**_ Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale; se recomandă utilizarea țiglei ceramice sau a tablei fâlțuite. Nu sunt permise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale (ex.: țigla metalică).
- (35) **CSa + CSb**_ Se recomandă păstrarea împrejuririlor specifice zonei (a celor existente sau, acolo unde acest lucru nu este posibil, a tipului acestora): gard cu uluci de lemn, cu sau fără soclu, cu sau fără stâlpi.
- (36) **CSa + CSb**_ În scopul celor enunțate mai sus, pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) se vor aplica prevederile cuprinse în fișele ZIR I.1 – ZIR I.2 și principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

REGLEMENTĂRI:**II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****Art.1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) **CSa + CSb_ Servicii comerciale** (3_1_ CommercialServices):
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);
Construcții comerciale: magazine generale sau specializate (3_1_4_OtherCommercialServices);
- (2) **CSa + CSb_ Servicii financiare, profesionale și de informare** (3_2_ FinancialProfessionalAndInformationServices):
Construcții financiar – bancare: sedii de bănci, sedii și birouri societăți de asigurări (3_2_1_FinancialAndInsuranceServices);
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) **CSa + CSb_ Servicii comunitare** (3_3_ CommunityServices)
Construcții administrative: sedii de primării 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) **CSa + CSb_ 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);
- (5) **CSa + CSb_ Utilizare rezidențială cu alte utilizări compatibile -** (5_2_ ResidentialUseWithOtherCompatibleUses):
Construcții de locuințe: locuințe colective sau individuale, 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;
Echipamente tehnico-edilitare: construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) 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:
- CSb_ 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);
CSa + CSb_ Producția de energii (2_4_EnergyProduction):
Producția de energie din surse regenerabile (2_4_4_RenewableEnergyProduction)
CSb_ Servicii logistice și de depozitare (4_2_LogisticalAndStorageServices)
- (2) **CSa + CSb _ Producție agricolă pentru consumul propriu**
 (1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption): sunt permise culturi viticole și pomicole, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (3) **CSb _ Producție agricolă pentru consumul propriu**
 (1_1_3_AgriculturalProductionForOwnConsumption): În satele Moscu și Umbrărești sunt permise activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor) și construcții aferente, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (4) **CSa + CSb_ 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.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **CSa + CSb _** Sunt interzise orice alte utilizări, în afara celor de la Art. 2 și Art. 3.;
- (2) **CSa + CSb _** Intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei;
- (3) **CSa + CSb _** Stații de întreținere auto cu capacitatea de peste 5 autoturisme;
- (4) **CSa + CSb _** Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice;
- (5) **CSa + CSb _** 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) **CSa _** Comercializarea și întreținerea utilajelor agricole
- (7) **CSa + CSb _** Depozitare de utilaje agricole
CSa + CSb _ Activități agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), dacă acestea depășesc limitele cantitative destinate consumului propriu;
- (8) **CSa + CSb _** Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor Legii nr. 59/ 2016 cu privire la controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- (9) **CSa + CSb _** Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) **CSa + CSb_** Se consideră construibile parcelele existente care au suprafața de minimum 250 mp locuire sau **500 mp** pentru alte funcțiuni decât locuirea și deschiderea de minim 15,0 m.
- (2) **CSa + CSb_** În cazul parcelelor de colț, lungimea celui mai scurt dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m;
- (3) **CSa + CSb_** 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) **CSa + CSb_** 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) **CSa + CSb _** 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:
 - o Au o suprafață de minimum 500 mp;
 - o Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - o Raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3.
 - o Deschiderea spre stradă să fie de min. 15 ml
- (6) **CSa + CSb _** Parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.
- (7) **CSa _** Pentru imobile situate în țesutul cu structură organică difuză de sec. XIX (cuprinse în ZIR I.1.) sunt interzise comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum compact mai mare decât media (între 120 și 250 mp) sau divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) **CSa + CSb _** Se recomandă ca amplasarea clădirilor să respecte retragerile față de stradă ale vecinătăților imediate.
- (2) **CSa + CSb _** În situația în care pe tronsonul de stradă nu poate fi identificată o aliniere caracteristică se permite ca amplasarea clădirilor să se facă cu o aliniere stabilită la distanța de 12,0 m față de axul drumului.
- (3) **CSa + CSb_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprentei la sol cu alinierea curentă față de stradă și fără a depăși această aliniere (nici la Parter, nici la celelalte niveluri), în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- (4) **CSa + CSb _** 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, culturilor viticole și a platformelor.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) **CSa + CSb_** Pentru lucrările de înlocuire a clădirilor existente se permite menținerea amprenteii la sol cu retragerile curente față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția respectării retragerilor vecinătăților imediate și a prevederilor Codului Civil.
- (2) **CSa + CSb_** Construcțiile noi și extinderile construcțiilor existente 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 limita se vor retrage cu ½ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- (3) **CSa + CSb_** Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcțiile principale.

Art.7. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) **CSa + CSb_** 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) **CSa + CSb_** Clădirile principale se vor amplasa în partea din față a parcelei, clădirile secundare / anexele se recomandă să fie retrase de la stradă (în continuarea clădirilor principale). Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca poziție pe parcelă.
- (3) **CSa + CSb_** Anexele gospodărești pot fi lipite între ele, dar se recomandă gruparea separată față de construcțiile principale de pe același lot, cu excepția garajelor.
- (4) **CSa + CSb_** 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.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) **CSa + CSb_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.2. _Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

Art.9. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) **CSa + CSb_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **CSa + CSb_** Pentru toate funcțiunile, cu excepția celei de locuire, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
- (3) **CSa + CSb_** 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) **CSa + CSb_** În cazul noilor parcelări, accesurile la parcele se vor realiza astfel:
 - a. Pentru circulațiile cu o lungime maximă de 25,0 m, prospectul stradal minimal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă cu ampriza de min. 8 m (carosabil de min 5,0 m lățime, spațiu verde de aliniament/rigolă cel puțin pe o parte, cu lățimea de 1 m și trotuar cel puțin pe o parte cu lățimea de 1,0 m).
 - b. Pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 25,0 m, prospectul stradal minimal va avea ampriza de minim 11 m și va fi compus din două benzi de circulație carosabilă cu lățimea de min 6,0 m, rigolă sau spațiu verde pe ambele părți, cu lățimea de min. 0,5 m fiecare și trotuare pe ambele părți, cu lățimea de min 1,2 m fiecare.

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) **CSa + CSb_** Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) **CSa + CSb_** 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) **CSa + CSb_** $R_h \text{ max.} = P+1E+M$ (sau $P+1E-2E$ retras),
 $H \text{ max.} = 13,0 \text{ m}$
 $H \text{ max. atic} = 10,0 \text{ m}$
- (2) **CSa + CSb_** Mansarda se poate amenaja în volumul șarpantei, fără ca forma acesteia să fie modificată.
- (3) **CSa + CSb_** 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.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) **CSa + CSb_** Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Clădirile secundare se vor subordona celor principale ca imagine și poziție pe parcelă.
- (2) **CSa + CSb_** Se recomandă utilizarea materialelor naturale cu specific local.
- (3) **CSa + CSb_** Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu gama cromatică RAL prezentată în Cap. 2.6.3._ Aspectul exterior al construcțiilor.
- (4) **CSa + CSb_** Pentru lucrările de construire (intervenții asupra clădirilor existente, realizare de clădiri noi) în satele Moscu și Umbrărești se vor aplica principiile enunțate în ghidul OAR pentru încadrarea în specificul rural local - Zona Brăila, Galați, Buzău Câmpie.

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **CSa + CSb_** Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (1) **CSa + CSb_** Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă;
- (2) **CSa + CSb_** Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platformă etc. se înierbează sau plantează;
- (3) **CSa + CSb_** Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor viticole și pomiculturii, cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și a valorificării imaginii peisagistice specifice.
- (4) **CSa + CSb_** Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%** pentru parcelele cu altă funcțiune decât cea de locuire.
- (5) **CSa + CSb_** Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **30%** pentru parcelele cu funcțiunea de locuire.

Art.15. ÎMPREJMUIRI

- (1) **CSa + CSb_** 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) **CSa + CSb_** Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (3) **CSa + CSb_** Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Codului 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

CSa _ POT maxim = 35% pentru parcele cu suprafața de maxim 1000 mp

CSb _ POT maxim = 45% pentru parcele cu suprafața de maxim 1000 mp
POT maxim = 35% pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CSa _ CUT maxim = 1,1

CSb _ CUT maxim = 1,35

- (1) **CSa + CSb_** În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor.
- (2) **CSa + CSb_** 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 AZ _ 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+M, 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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. 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 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);

(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.2. 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.3. 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 nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum **1000mp** și deschiderea de minim **25,0 m**;
- (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 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.5. 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 **12,0 m** față de axul drumului.
- (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.6. 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.7. 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.8. 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.9. 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:

Art.10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (5) Se aplică prevederile Cap. 2.2.4._ Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (6) 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) $AZ_Rh_{max} = P+1E+M$.

H max. = 14,0 m

H max. atic = 10,0 m

- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se recomandă utilizarea materialelor naturale;
- (2) 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;

Art.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._ Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. 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.15. 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

POT maxim = 40%

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

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 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+M (sau P+1E-2E retras), H max. 13,0 m

I. GENERALITĂȚI**Funcțiunea dominantă a zonei:****Unități industriale și de depozitare (2_SecundaryProduction)**

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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Art.1. 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.2. 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.3. 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 nr. 59 din 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- (1) Se consideră construibile parcelele care au suprafața de minimum **1000mp** și deschiderea de minim **25,0 m**;
- (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 constructibilitate pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Art.5. 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 **12,0 m** față de axul drumului.
- (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.6. 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.7. 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.8. 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.9. 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.10. 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.11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) ID _ Rh max. P+1E+M (sau P+1E-2E retras)

H max. = 14,0 m

H max. atic = 10,0 m

- (2) 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.
- (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) Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.12. 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.13. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2.5._ Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

Art.14. 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.15. 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.16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)

POT maxim = 40%

Art.17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,8

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 V _ Zona spațiilor verzi, sport și agrement**Cod ZF: ZF14****Descrierea zonei**

Zonele destinate spațiilor verzi au rol esențial în asigurarea calității mediului și a sănătății populației, precum și în crearea unor condiții optime pentru recreere și agrement. Acestea contribuie la protecția și îmbunătățirea microclimatului, la diminuarea poluării aerului și a zgomotului, precum și la creșterea atractivității peisajere a localităților. Terenurile aferente pot fi atât în proprietate publică, cât și privată, cu condiția menținerii și utilizării lor exclusiv ca spații verzi.

Pentru Orașul Târgu Bujor, zonele destinate spațiilor verzi se delimitează astfel:

V1 – Spații verzi plantate - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement);

V2 -- Sport și agrement - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement)

V1 – Spații verzi plantate - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement);

I. GENERALITĂȚI**Funcțiunea dominantă a zonei:**

**Zona pentru spații verzi, sport și agrement
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices)**

Zona are ca **funcțiune dominantă spațiile verzi plantate**, 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.

Funcțiunea zonei contribuie la echilibrul ecologic, la îmbunătățirea calității mediului urban și la asigurarea unor spații sănătoase și atractive pentru comunitate.

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) Spații verzi plantate
- a. **Zone de recreere în aer liber:** Zone de recreere în aer liber, de exemplu parcuri urbane, terenuri de joacă, parcuri naționale, precum și zone naturale utilizate în scopuri recreative. (3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);
 - b. **Alte servicii de recreere** (3_4_5_OtherRecreationalServices).

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite amplasarea clădirilor și amenajărilor pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (2) Cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 15% 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:
- (3) **Servicii comerciale** (3_1_CommercialServices):
- a. **Construcții comerciale de dimensiuni mici:** magazine generale sau specializate în **construcții temporare** cu dimensiuni de până la 50 mp (3_1_4_OtherCommercialServices);
- (4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere în construcții temporare** (3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices):
- a. **Construcții culturale ușoare :** expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici) (3_4_1_CulturalServices);
 - b. **Activități sportive:** terenuri de sport în aer liber de dimensiuni mici cu acces public (pentru fotbal, tenis, baschet, volei etc.), piste pentru alergare și ciclism, locuri de joacă pentru copii, zone de fitness urban, trasee de parcurs motric, precum și spații pentru activități recreative cu impact redus asupra mediului (3_4_3_SportsInfrastructure; 3_4_4_OpenAirRecreationalAreas);

Art.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor 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) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public;

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) In baza documentației PUD pentru amplasarea exclusive a construcțiilor temporare.

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

- (1) In baza documentației PUD pentru amplasarea exclusive a construcțiilor temporare.

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

- (1) Se permit doar construcții temporare, amplasate fie izolat, cu respectarea unei distanțe minime de 5,0 m între clădiri, fie în regim cuplat

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 și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U.;

Art.3. 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.4. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de **5,0 m**;
- (2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.

Art.5. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (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.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- (8) Se aplică prevederile din Cap. 2 – 2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
- (9) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 – ZRS25, ZRS27.

Art.7. 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 peisagistică 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.8. ÎMPREJMUIRI

- (5) În situațiile în care se propune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi transparente sau Împrejmuiri vegetale și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, fiind admis un soclu opac de maximum 60 cm.
- (6) Sunt permise împrejmuiri vegetale, cu respectarea condițiilor de vizibilitate și siguranță rutieră, asigurându-se întreținerea permanentă a vegetației.
- (7) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, realizate din zidărie, metal și tablă vopsită sau din sârmă ghimpată.
- (8) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor putea fi separate de trotuare fie prin parapet de maximum 0,60 m înălțime, fie prin borduri.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Art.10. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

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

Art.11. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,20

- (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.



V2 -- Sport și agrement - ZF14 (Zonă spații verzi, sport și agrement)**I. GENERALITĂȚI****Funcțiunea dominantă a zonei:**

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**

- (4) **Servicii culturale, de divertisment și de recreere**
(3_4_CulturalEntertainmentAndRecreationalServices):
- a. **Construcții de cultură:** expoziții, muzee, biblioteci, cămine culturale, centre și complexe culturale, de grădini zoologice și botanice, de situri istorice și alte servicii culturale (3_4_1_CulturalServices);
 - b. **Construcții de divertisment:** parcuri tematice, cinematografe, săli de spectacole, săli polivalente, alte facilități pentru divertisment (3_4_2_EntertainmentServices);
 - c. **Infrastructură sportivă:** stadioane, piscine, săli de sport, fitness, stațiuni de schi, terenuri de golf 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

- (1) 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 Zonal (PUZ) care să justifice integrarea funcțională și compatibilitatea cu funcțiunea dominantă, sunt admise următoarele funcțiuni:
 - (2) **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 50 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 funcțiilor 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) 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 minim 5,0 m;
 - b. Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de minim 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

- (2) Se aplică prevederile Cap. II-2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public și 2.8. Zone de reglementare suplimentară/de restricții (ZRS) 05, 06, 09, 19, 26, al prezentului R.L.U

Art.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se aplică prevederile Cap. 2 – 2.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii, 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) 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 **13,0 m** ($Rh=S/Ds+P+1E+M$).
- (2) Prevederile de la alineatul mai sus menționat nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat – foșoare, 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; se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (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. 2 – 2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
- (2) Pentru reglementările suplimentare privind amplasarea obiectivului în vecinătatea rețelelor edilitare se aplică prevederile Cap. 2 –ZRS25, ZRS27.

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) În situațiile în care se propune realizarea de împrejmuiri, acestea vor fi transparente sau împrejmuiri vegetale și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, fiind admis un soclu opac de maximum 60 cm.
- (2) Sunt permise împrejmuiri vegetale, cu respectarea condițiilor de vizibilitate și siguranță rutieră, asigurându-se întreținerea permanentă a vegetației.
- (3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, realizate din zidărie, metal și tablă vopsită sau din sârmă ghimpată.
- (4) Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor putea fi separate de trotuare fie prin parapet de maximum 0,60 m 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 = 0,8

- (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.



4.9. UTR VPPF _ 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.
- (4) Lățimea zonelor de protecție în jurul **lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice** este stabilită conform anexei nr. 2 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

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.

4.10. UTR VPI _ Zona păduri intravilan**Cod ZF: ZF02**

- (1) Se aplică prevederile din Cap. II – 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit _ Suprafețe împădurite

4.11. UTR DS _ Zonă cu destinație specială**Cod ZF: ZF15****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, re compartimentări, 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, împrejmuiți 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.



4.12. UTR GC _ Zonă gospodărie comunală _ 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, împrejurimi, 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 deserveșc 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 funcțiilor complementare permise (capelă, casă mortuară, anexe tehnice).
- (2) 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.

- (3) 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.
- (4) 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 împrejurimilor 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 împrejurimilor.
- (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 perimetrare 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. Parcările 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) **Parcările 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 capelor 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+1E**, 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, disproportionale 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



4.13. 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) 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.
- (6) 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 comunală.

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-edilitar, 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 funcțiilor 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:
 - a. **Normele privind distanțele minime față de limitele de proprietate și alte construcții;**
 - b. **Reglementările aeronautice, de protecție civilă și siguranță la incendiu, acolo unde este cazul;**
 - c. **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 **împrejmirilor 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;

4.14. 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 oraș, 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 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)

- Rețele de transport (4_1_TransportNetworks) _ reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor.
- 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).
- Utilități (4_3_Uilities) _ reprezentate de infrastructura aferentă utilităților.

Art.1. CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) **T1** _ Pentru executarea de lucrări ce vor afecta sau vor avea legătură cu partea carosabilă, trotuare, accese rutiere, semnalizarea rutieră verticală și / sau orizontală se va obține avizul Poliției Rutiere.
- (2) **T2** _ Pentru construcțiile ce se vor executa în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (definită de art. 20 / HG nr. 581 / 1996 _ republicată în M.O. nr. 586 din 27.11.2002 _ și respectiv art. 29 din OUG nr. 12 / 1998), se va obține avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate Galați și, după caz, avizul C.N. CF "CFR" S.A. (conform Dispoziției nr. 253 / 19.10.2022 a Directorului General și a O.M.T.I.C. nr. 2031 / 2020).
- (3) **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:
 - PUZ - pentru parcele cu suprafața mai mare de 3000 mp
 - PUD – pentru parcele cu suprafața mai mică de 3000 mp.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE

- (4) **T1_** Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.:
- T1_** Spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor;
 - T1_** Stații de călători;
 - 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);
 - T1_** Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- (5) **T1_** Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi feroviare pentru călători și mărfuri.:
- T2_** Spații pentru circulația și transportul feroviar al călătorilor și mărfurilor;
 - T2_** Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - T2_** Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
 - T2_** Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- (6) **T1 + T2 _** Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic.
- (7) **T1 + T2 _** Parcaje pentru salariați și pentru călători.

Art.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (4) **T1 + T2 _** Pentru toate 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.
- (3) **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, țiței, 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.

- (4) **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.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) **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.
- (2) **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.
- (3) **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;
 - 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.5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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.6. **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- (5) **T1 + T2** _ Amplasarea clădirilor față de aliniament va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
- (6) **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.
- (7) **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.
- (8) **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.7. **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- (9) **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.
- (10) **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).
- (11) 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**

- (12) **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.**
- (13) **T1 + T2** _ **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.

- (14) **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.
- (15) **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.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (16) **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.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (17) **T1 + T2** _ Accesul **direct din rețeaua stradală publică**, prin **drumuri amenajate corespunzător** traficului specific de utilaje, vehicule de intervenție și personal operativ.
- (18) **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.
- (19) **T1 + T2** _ Se vor asigura **circulații separate, pe cât posibil, pentru personal, vehicule ușoare și trafic tehnologic**, în vederea garantării siguranței și funcționalității zonei.
- (20) **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**.
- (21) **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.
- (22) **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.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (23) **T1 + T2** _ 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

- (24) **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**.
- (25) **T1 + T2** _ Înălțimi mai mari pot fi admise **exceptional**, doar pentru construcții tehnice sau cu caracter special, **cu condiția justificării tehnice și respectării normelor de siguranță și protecție** aplicabile.
- (26) **T1 + T2** _ Înălțimea construcțiilor se va corela cu **dimensiunile parcelei, regimul de înălțime al vecinătăților și necesitatea integrării vizuale și funcționale** în ansamblul urban.
- (27) **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.**
- (28) **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.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (29) **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;
- (30) **T2** _ în arhitectura construcțiilor noi se va ține cont de necesitatea protecției la zgomot a funcțiunilor în zonele din proximitatea căii ferate.
- (31) **T1 + T2** _ **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**.
- (32) **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.14. ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) **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.
- (2) **T1 + T2** _ În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Art.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- (3) **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.
- (4) **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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Se vor utiliza, de preferință, **specii autohtone rezistente la condiții urbane și întreținere redusă**, evitându-se folosirea plantelor invazive sau neadaptate zonei.
- (8) 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**.
- (9) 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

- (10) **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;
- (11) **T1 + T2** _ Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată.
- (12) **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.17. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR (POT)**

T1 + T2 _ **POT maxim = 10%** pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere / feroviare sau cea aferentă utilităților;

T1 + T2 _ POT maxim = 50% pentru zonele utilizate pentru servicii, depozitare și logistice.

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

T1 + T2 _ CUT maxim = 0,1 pentru zonele reprezentate de infrastructura din domeniul transporturilor rutiere / feroviare sau cea aferentă utilităților;

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. Galați, 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**Cod ZF: ZF 03**

- (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 deservească activități agricole, cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, sonde pentru foraj și echipare, lucrări aferente exploatarei 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. – Galați.
- (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 exploatarei 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**Cod ZF: ZF 02**

- (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**Cod ZF: ZF 01**

- (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**Cod ZF: ZF 06**

- (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**Cod ZF: ZF 17**

- (1) Zona este constituită din terenuri neproductive amplasate în extravilanul U.A.T.-ului Târgu Bujor, în principal de-a lungul cursurilor de apă.